Bail professionnel et taxe foncière à verser

Par Visiteur

Litige taxe foncière. le propriétaire demande le remboursement de cette taxe et le locataire répond qu'aucune clause concernant la taxe foncière n'existe dans le bail.
Qui doit réellement assumer les frais de la taxe foncière compte-tenu des conditions charges du bail du paragraphe ci-dessous ?

«Les charges et prestations récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impôts, taxes et redevances existants où à créer pouvant être mis à la charge du locataire.

Le paiement des charges, taxes, prestations et fournitures s'effectuera par acompte mensuel égal au douzième du montant des charges de l'année précédente et sera régularisé annuellement au moment de l'établissement des comptes.»

Par Visiteur

Cher monsieur,

litige taxe foncière. le propriétaire demande le remboursement de cette taxe et le locataire répond qu'aucune clause concernant la taxe foncière n'existe dans le bail.
Qui doit réellement assumer les frais de la taxe foncière compte-tenu des conditions charges du bail du paragraphe ci-dessous ?

«Les charges et prestations récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impôts, taxes et redevances existants où à créer pouvant être mis à la charge du locataire.

Le paiement des charges, taxes, prestations et fournitures s'effectuera par acompte mensuel égal au douzième du montant des charges de l'année précédente et sera régularisé annuellement au moment de l'établissement des comptes.»

Le bailleur est, en principe, dans son droit en exigeant du locataire le paiement de la taxe foncière dans la mesure où la clause du contrat dispose que le preneur est tenu de payer tous les impôts et taxes susceptibles d'être à la charge du locataire, ce qui est bien le cas de la taxe foncière.

Néanmoins, je suis assez dérangé par ce type de clause. En effet, l'article 1156 du Code civil prévoit que l'on doit interpréter les conventions par une recherche de la commune intention des parties.

Or, ce type de clause, dépourvue de toute énumération même indicative, est susceptible d'être particulièrement large. Autrement dit, au moment de la signature du contrat, le locataire ne sait pas vraiment à quoi il s'engage.

Or, dans la mesure où cette clause est dérogatoire au droit commun, elle suppose un consentement exprès du locataire.

L'hypothèse d'un recours est donc tout à fait envisageable.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Le contexte est également particulier car de 2002 à fin 2009 les propriétaires successifs n'ont jamais revendiqué quoi que ce soit. Fin 2007 l'indivision du local a cessé et le local est devenu la propriété d'un des fils. Mais en octobre 2009 ce nouveau propriétaire nous informe que la taxe foncière a été oubliée pendant plusieurs années et il nous réclame maintenant le remboursement des années 2004 à 2010. Ma question complémentaire est la suivante(sans tenir compte des réserves que vous avez émis précédemment): doit-on considérer la réclamation tardive du propriétaire comme un accord implicite de sa part pendant les premières années du bail à ne pas exiger le remboursement de la taxe foncière ou est-il en droit d'exiger ce remboursement et sur quelles d'années peut-il revenir en arrière?
Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Le contexte est également particulier car de 2002 à fin 2009 les propriétaires successifs n'ont jamais revendiqué quoi que ce soit. Fin 2007 l'indivision du local a cessé et le local est devenu la propriété d'un des fils. Mais en octobre 2009 ce nouveau propriétaire nous informe que la taxe foncière a été oubliée pendant plusieurs années et il nous réclame maintenant le remboursement des années 2004 à 2010. Ma question complémentaire est la suivante(sans tenir compte des réserves que vous avez émis précédemment): doit-on considérer la réclamation tardive du propriétaire comme un accord implicite de sa part pendant les premières années du bail à ne pas exiger le remboursement de la taxe foncière ou est-il en droit d'exiger ce remboursement et sur quelles d'années peut-il revenir en arrière?

Sous les réserves importantes émises précédemment (comme vous en convenez), le fait que le ou les propriétaires n'aient jamais revendiqué le paiement de la taxe foncière n'est pas juridiquement considéré comme un accord implicite.

Dès lors, à considérer le bien fondé de leur démarche, le propriétaire actuel peut effectivement demander le paiement des taxes foncières précédentes. Néanmoins, il ne peut pas demander le paiement des années où il n'était pas le propriétaire ou, s'il était indivisaire il conviendrait d'avoir l'unanimité de l'indivision.

Très cordialement.

Par Visiteur

Le bail a été conclu en 2002 par le propriétaire Monsieur Chedrun né le 28/02/1911. Mais on peut supposer que Madame Chedrun née le 23/11/1913 était également propriétaire car à son décès début 2007 cela provoque une nouvelle indivision dont sont bénéficiaires Monsieur et ses enfants.
Le 26/10/2007 la cession licitation fait cesser l'indivision au bénéfice d'un des enfants. Cette cession licitation est aussi une vente entre l'indivision.
Pourtant une clause du bail précise « qu'en cas de mise en vente de ce local, le bailleur consent à accorder au locataire un délai de préférence d'un mois à tout acquéreur». Bien évidement nous aurions acheté ce local en utilisant ce droit de préférence.
En tant que locataires, étions-nous en droit d'être informés d'une part en 2002 de l'indivision et d'autre part de notre droit de préemption à la vente du local le 26/10/2007 ?
Si votre réponse est positive nous avons subi un préjudice professionnel très important car le bailleur a voulu récupérer le local et nous avons du déménager à la fin du bail.
Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Le 26/10/2007 la cession licitation fait cesser l'indivision au bénéfice d'un des enfants. Cette cession licitation est aussi une vente entre l'indivision.
Pourtant une clause du bail précise « qu'en cas de mise en vente de ce local, le bailleur consent à accorder au locataire un délai de préférence d'un mois à tout acquéreur». Bien évidement nous aurions acheté ce local en utilisant ce droit de préférence.
En tant que locataires, étions-nous en droit d'être informés d'une part en 2002 de l'indivision et d'autre part de notre droit de préemption à la vente du local le 26/10/2007 ?

Pour le droit de préférence, il n'a ici pas vocation à jouer compte tenu du fait qu'il ne s'agissait pas d'une vente, qui suppose l'intervention d'un tiers acquéreur, bien d'une licitation faisant cesser l'indivision.

Pour le reste, il n'y a pas d'obligation d'information du locataire. Si madame était co-propriétaire, elle devait normalement consentir au bail mais il s'agit là d'une nullité relative que seule madame pouvait revendiquer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Pourtant nous avons signé le bail en 2002 en fonction d'un contexte et si Madame Chebrun décédée depuis n'avait pas été propriétaire il n'y aurait probablement pas eu cession licitation et le fils n'aurait pas pu résilier le bail. Les frais d'aménagement et d'investissement d'un cabinet dentaire sont très élevés. Les propriétaires ont manqués de visibilité sur ce bail et nous n'aurions pas loué si nous avions connu la réelle situation. De même en 2007 le notaire qui a rédigé l'acte de cession licitation avait-il l'obligation de nous informer du changement de propriétaire ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pourtant nous avons signé le bail en 2002 en fonction d'un contexte et si Madame Chebrun décédée depuis n'avait pas été propriétaire il n'y aurait probablement pas eu cession licitation et le fils n'aurait pas pu résilier le bail. Les frais d'aménagement et d'investissement d'un cabinet dentaire sont très élevés. Les propriétaires ont manqués de visibilité sur ce bail et nous n'aurions pas loué si nous avions connu la réelle situation. De même en 2007 le notaire qui a rédigé l'acte de cession licitation avait-il l'obligation de nous informer du changement de propriétaire ?

Je comprends bien mais en droit le lien de causalité s'apprécie d'une manière assez stricte quant à sa certitude.

Madame chebrun aurait pu ne pas mourir; Monsieur chebrun aurait pu au contraire décédé prématurément. Le décès de madame chebrun n'a pas forcément pour effet une licitation, qui plus est au profit d'un des fils et enfin, rien ne garantie que le fils résilierait le bail..

La causalité est ici incertaine ce qui rend toute action à mon sens impossible.

Quant au notaire, il n'a pas d'obligation d'information. En cas de licitation, le bail se transmet automatiquement au nouveau propriétaire sans qu'il n'y ait de changement pour le locataire. Il n'a donc pas à être informé d'une manière obligatoire.

Très cordialement.