



Question juridique pour un propriétaire local commercial

Par Visiteur

Je suis propriétaire de locaux commerciaux dont un local (on va le nommer A) rembourse depuis toujours 50 % (depuis 2003) de la totalité des taxes foncières (l'autre moitié étant réglée par moi-même). Sur le site il existe un autre local loué lui aussi et divers locaux qui ne sont pas loués car trop vétustes.

Le local A a donné en location gérance son local et donc par le biais du locataire gérant m'adresse une lettre recommandée dénonçant le fait de payer 50% de la totalité des taxes, il ne veut régler que les taxes foncières dues pour son local et me demande les remboursements des années précédentes.

Comme cela n'est pas très clair dans le libellé du bail je pense que je vais devoir en passer par là, mais ma question est sur combien d'années porte le remboursement ? Je viens d'hériter de cette situation et ne sait comment la régler, merci de votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

Le local A a donné en location gérance son local et donc par le biais du locataire gérant m'adresse une lettre recommandée dénonçant le fait de payer 50% de la totalité des taxes, il ne veut régler que les taxes foncières dues pour son local et me demande les remboursements des années précédentes.

Comme cela n'est pas très clair dans le libellé du bail je pense que je vais devoir en passer par là, mais ma question est sur combien d'années porte le remboursement ?

Je ne connais pas le contenu exact de votre bail mais effectivement, la clause imposant au locataire le paiement des charges et impôts normalement réglés par le propriétaire, ne porte que sur le local faisant l'objet d'un bail commercial. Le locataire est donc bien ici dans son droit.

Conformément aux règles relatives à la prescription en matière civile, le délai de prescription est de 5 ans. Le locataire peut donc remonter plus de 5 ans en arrière pour demander le remboursement de cette taxe foncière.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette réponse, le bail précise pour le local A:

IMPOTS CHARGES

En sus du loyer "le Preneur" remboursera au bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris la totalité de la taxe foncière
- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe locative.

Peut-il donc dans ce cas là revenir sur cette décision, en sachant que l'immeuble comporte donc deux locaux ?

Dernière question puis-je même si cela n'est pas prévu dans l'autre bail commercial demander au locataire le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ?

Merci par avance pour ces compléments d'informations

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

En sus du loyer "le Preneur" remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris la totalité de la taxe foncière
- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe locative.

Peut-il donc dans ce cas là revenir sur cette décision, en sachant que l'immeuble comporte donc deux locaux ?

A mon sens, la clause est nulle en tout cas pour partie.

D'une part, parce qu'en demandant au locataire de régler des dépenses qui ne sont pas en lien avec le local commercial en tant que tel, il y a ici un défaut de cause qui peut être source de nullité.

D'autre part, parce que la clause est mal rédigée et qu'elle s'interprète ici contre le bailleur s'agissant d'une clause dérogatoire au droit commun. En effet, en droit civil, un immeuble est une chose immobile. En droit, un appartement est un immeuble, au même titre qu'un local commercial.

Ainsi, l'on peut très bien interpréter cette clause comme mettant à la charge du locataire tous les impôts et taxes du local commercial seulement, ce dernier étant alors désigné par la qualification d'immeuble.

Dernière question puis-je même si cela n'est pas prévu dans l'autre bail commercial demander au locataire le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ?

S'agissant des taxes sur les immeubles, lorsqu'elles correspondent à un service rendu au locataire (assainissement, enlèvement des ordures ménagères et balayage), elles sont normalement à la charge du locataire mais à condition qu'une clause du bail commercial le prévoit.

En effet, conformément à l'article 1523 du Code général des impôts, la TEOM est imposée au nom des propriétaires. S'il n'existe aucune clause transférant cette charge au locataire, alors vous ne pouvez pas lui en demander le remboursement.

Très cordialement.