



# Bail commercial : modalités de répartition des taxes et charges entre bailleur et locataire

publié le 18/07/2012, vu 10428 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Le 13 juin 2012, la cour de cassation a jugé que sont seules récupérables sur le locataire d'un local commercial les taxes ou les charges expressément visées par le bail commercial (Cass. Civ. III, 13 juin 2012N° de pourvoi: 11-17114).**

Cette affaire est symptomatique des litiges susceptibles d'exister entre bailleurs et preneurs à bail commercial.

En effet, il est fréquent que les parties au contrat de bail commercial se posent la question de savoir quel est le périmètre des taxes et charges récupérables, et ce en dépit des clauses contractuelles souvent floues, obscures ou incomplètes.

La cour de cassation vient de rappeler la règle selon laquelle on doit appliquer le contrat et rien que le contrat en vertu de l'article 1134 du code civil érigeant le principe de la force obligatoire des contrats.

L'article 1134 alinéa 1 du code civil dispose que :

*"Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites".*

En l'espèce, une société a pris à bail des locaux commerciaux appartenant à une SCI.

Selon la SCI, la locataire était tenue au remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en vertu des conditions du bail qui stipule :

*« le preneur s'oblige .../...*

*6. à acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, charges locatives de copropriété comprenant notamment toutes les charges d'entretien et de maintenance à caractère locatif y compris celles relatives aux espaces verts, à l'éclairage, à la piscine...).*

*De son côté, le bailleur .../...*

*11. conserve à sa charge les dépenses dites "non récupérables" supportées légalement par les propriétaires, en particulier la taxe foncière et les charges de copropriété classique (assurance de la copropriété, honoraires du syndic, etc...) .../...*

*14. Il s'acquittera de tous les impôts attachés à la qualité de propriétaire... »*

Selon la SCI bailleresse, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est une taxe « *recupérable* » à la charge de la locataire.

Ainsi, une ordonnance a enjoint à la société locataire de rembourser à sa bailleresse une certaine somme au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Mais la société locataire a formé opposition devant le tribunal de commerce de Béziers.

Les juges l'ont alors débouté de son opposition compte tenu que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est une taxe récupérable et que le contrat de bail fournit une liste non exhaustive des dépenses dites récupérables.

Mais la cour de cassation a cassé et annulé le jugement en jugeant « **qu'en statuant ainsi, alors que, s'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle, le tribunal a violé le texte susvisé** » **de l'article 1134 du code civil.**

**Ainsi, sont seules récupérables sur le preneur à bail par le bailleur d'un local commercial les taxes expressément visées par le contrat de bail commercial.**

A défaut de stipulations expresses du bail commercial, le preneur ne sera pas tenu de rembourser le bailleur la taxe ou la charge en question telle que celle relative à l'enlèvement des ordures ménagères.

Autrement dit, les baux commerciaux ne doivent pas simplement se contenter d'indiquer que le preneur doit s'acquitter de toutes les dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble et que le propriétaire conserve à sa charge les dépenses dites « non récupérables » (taxes foncières, charges de copropriété classiques...), ils doivent aussi énumérer en détail toutes les taxes et charges dues par le locataire, sauf pour le bailleur à ne pas pouvoir les refacturer à son locataire.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)