



# Bail commercial: la taxe d'enlèvement des ordures ménagères incombe au bailleur

publié le **24/09/2012**, vu **4869 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

**La Cour de Cassation est venue préciser dans un arrêt récent en date du 13 juin 2012 que, s'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mis à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle.**

Dans une décision récente du 13 juin 2012, la Cour de Cassation a considéré que dans le **silence du bail commercial**, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) incombe au bailleur.

En l'espèce, un bailleur souhaitait récupérer le montant qu'il avait acquitté au titre de la TEOM afférent à un local commercial, alors que cette charge n'était pas stipulée dans le contrat.

Ce dernier prévoyait un **certain nombre de charges locatives** et finissait son énumération par la **mention " etc."**

Les juges du fond ont donné satisfaction au bailleur et ont estimé que la TEOM est une taxe récupérable et que la liste n'était pas exhaustive.

La Cour de cassation n'a pas adopté la position des juges du fond.

En effet, la Haute Cour a estimé, au visa de l'article 1134 du Code civil que, s'agissant d'un bail commercial, **la TEOM ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle.**

Le raisonnement de la Cour de cassation n'est guère surprenant dans la mesure où **la liberté contractuelle prévaut sur la question des accessoires du loyer dans le cadre du statut des baux commerciaux** de telle sorte que, si un bail commercial est silencieux sur ce point, la prise en charge de la TEOM incombe nécessairement au bailleur.

Cass. 3ème civ. 13 juin 2012, n°11-17.114