



## taxes et frais de copropriété - baux commerciaux ZRR

Par **stefverd**, le **28/10/2011** à **15:20**

Bonjour à tous,

Aujourd'hui, notre gestionnaire nous demande d'avancer les frais de la copropriété alors que jusqu'a maintenant il gérait cela. Il fut savoir aussi que nous avons écarté l'année dernière le syndic qui avait été introduit par le gestionnaire et qui ne s'occupait pas de la résidence.

J'ai trouvé un lien sur internet concernant les frais, voir lien ci après:

<http://www.expert-infos.com/infos/infosnet/infos0170.asp?repertoire=comptys>

Il en ressort les grands points suivants, et je me pose maintenant certaines questions.

Ci apres extrait

### 1) TAXES

#### 1.a) Le paiement de la taxe foncière

##### La répartition des charges

En principe, le locataire supporte les frais de rédaction et d'enregistrement du bail, les charges courantes de copropriété, les taxes locatives (voirie, ordures ménagères, etc.) et le droit de bail.

Le propriétaire assume, sauf clause contraire, les frais de gestion de l'immeuble (salaire du concierge, assurance de l'immeuble et impôt foncier).

#### 1.b) Le paiement de la taxe foncière

Dans le cadre d'un bail commercial, la charge de la taxe foncière incombe en principe au bailleur. Cependant, ce dernier peut très bien la transférer au locataire par une clause du contrat de bail.

Il en est ainsi lorsqu'une clause du bail commercial met à la charge du locataire "tous les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens loués peuvent être assujettis ou donner lieu, à l'exception des impôts purement personnels au bailleur, tels que l'impôt sur le revenu".

L'assiette de la taxe foncière grevant l'immeuble loué est indépendante de la situation personnelle de son propriétaire, qui n'est tenu au paiement de cette taxe que du seul fait de sa qualité de propriétaire du bien immobilier loué.

Conséquence : la taxe foncière n'ayant pas la nature d'un impôt purement personnel du propriétaire, une telle clause a donc bien pour conséquence de mettre son paiement à la charge du locataire (Cassation civile, 3e ch, 3 juin 2004, n° 660 FS-D).

Mon bail stupile:

Le preneur acquittera en outre l'ensemble des charges et consommations nécessaires au fonctionnement de la résidence de tourisme, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus.

Questions:

la taxe foncière ne ferait-elle pas partie de ce périmètre?

Le gestionnaire peut-il au bout de 7 ans revoir le fonctionnement concernant l'avance des charges et nous demander des avances?