



16ème législature

| | | |
|--|--|--|
| Question N° : 12813 | De Mme Maud Gatel (Démocrate (MoDem et Indépendants) - Paris) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme | | Ministère attributaire > Entreprises, tourisme et consommation |
| Rubrique > baux | Tête d'analyse > Liberté d'imputabilité de la taxe foncière pour les baux commerciaux | Analyse > Liberté d'imputabilité de la taxe foncière pour les baux commerciaux. |
| Question publiée au JO le : 14/11/2023 Réponse publiée au JO le : 11/06/2024 page : 4813 Date de changement d'attribution : 23/04/2024 | | |

Texte de la question

Mme Maud Gatel attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme, sur la législation en vigueur en matière de baux commerciaux et plus précisément sur l'imputabilité de la taxe foncière dans ce type de contrats de location. La loi « Pinel » du 18 juin 2014 a précisé l'obligation de joindre à tout contrat de location un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Par ailleurs, le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 dresse la liste des charges, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au locataire par le bailleur. Cette liste n'incluant pas la taxe foncière, elle peut donc être imputable aux locataires, si cela est prévu dans le contrat de bail. Sous l'effet des différentes crises de ces dernières années et de mesures plus territoriales liées notamment aux déplacements, les petits commerces parisiens souffrent. La pandémie, l'évolution des modes de consommation, les grèves et manifestations et aujourd'hui la fuite des Parisiens et l'explosion de la taxe foncière mettent en péril l'activité de nombre des commerces de la capitale, pourtant ciments de la vie des quartiers. En effet, selon l'Insee, Paris a perdu 120 000 habitants en dix ans mais la capitale perd aussi des commerces. Selon l'observatoire Procos, la vacance commerciale à Paris est passée de 5,3 % en 2019 à 8,7 % en 2022. C'est pourquoi il est nécessaire de les soutenir. Pour cette raison, elle lui demande si le Gouvernement envisage la possibilité de revenir sur cette liberté contractuelle des bailleurs d'imputer la taxe foncière aux locataires.

Texte de la réponse

La répartition de la prise en charge des travaux et charges a longtemps été une source de contentieux entre les contractants d'un bail commercial. Afin de clarifier et d'améliorer leurs relations, l'article 13 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a introduit au sein du code de commerce un article L. 145-40-2, posant le principe selon lequel « tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire ». Cette loi a également renvoyé à un décret en Conseil d'État, le soin de préciser les modalités d'application de cet article, et en particulier la répartition des charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de



leur nature, ne peuvent être imputés au locataire. Ainsi, l'article R. 145-35 du code de commerce, créé par le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, établit la liste des charges, impôts, taxes et redevances non récupérables. Cette clé de répartition est d'ordre public. À cet égard, l'article R. 145-35 pose clairement le principe selon lequel les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ne peuvent être imputés au locataire. Il prévoit néanmoins une dérogation autorisant les parties au bail commercial à définir, d'un commun accord, la clé de répartition pour le paiement de la taxe foncière et des taxes additionnelles à cette taxe. Compte tenu du contexte économique actuel, le Gouvernement examine les solutions de nature à garantir l'équilibre contractuel entre les commerçants et leurs bailleurs dans le cadre de son chantier de simplification. Cependant, la préservation de la liberté contractuelle de ces parties ou la mise en place de contreparties est essentielle au maintien de cet équilibre.