

## La taxe foncière est-elle une charge récupérable par le propriétaire immobilier ?

© par Maître Philippe Imbert – Avocat à la Cour – [www.atelier-taxeslocales.fr](http://www.atelier-taxeslocales.fr)

*Résumé : le bail d'habitation (loi du 6 juillet 1989) ne permet pas au propriétaire de récupérer la taxe foncière sur les propriétés bâties sur son locataire. Le bail commercial, le bail professionnel, le crédit bail et le contrat de location meublé peuvent prévoir que la taxe foncière sera une charge récupérable.*

C'est dans l'article 1728 du Code civil qu'il est fait obligation au preneur à bail « de payer le prix du bail aux termes convenus ». Mais il n'est nullement fait mention du paiement des charges.

Il faut examiner la réglementation de chacun des types de baux pour éventuellement trouver mention de ce que sont les charges.

Au delà du paiement du loyer, qui est une obligation principale de l'occupant d'un immeuble, ce dernier se voit imposer par le propriétaire de l'immeuble le paiement de charges liées à l'occupation de l'immeuble.

D'un strict point de vue patrimonial, le propriétaire immobilier a le souhait d'optimiser les charges qui viennent grever son revenu immobilier (représenté par les loyers reçus) de manière à obtenir le revenu foncier net maximal.

Chaque fois que le propriétaire immobilier doit exposer une dépense concernant son immeuble, la tentation est grande de faire supporter cette charge par l'occupant de l'immeuble. Ce dernier bénéficie de l'occupation du local, et il n'est donc pas totalement aberrant que cet occupant supporte, en totalité ou en partie, la charge afférente à cet immeuble.

La limite est que les charges s'ajoutent au loyer pour constituer un coût locatif global de l'immeuble pouvant devenir dissuasif, que l'occupant potentiel ou réel de ce dernier comparera à son budget, d'une part, et au coût locatif global des autres immeubles sur le même marché immobilier, d'autre part.

Parmi les charges, figure la taxe foncière sur les propriétés bâties que le propriétaire bailleur d'un immeuble paie à l'Etat et qu'il peut avoir la tentation de récupérer auprès de son ou de ses locataires.

La possibilité de récupérer la taxe foncière qui incombe au propriétaire lui est-elle ouverte ? La situation est différente selon le type de contrat passé par le propriétaire avec l'occupant de l'immeuble. La réglementation protège mieux, en effet, certains locataires et notamment les locataires titulaires d'un bail d'habitation.

### ① Ce qu'est une charge récupérable

Une charge récupérable est une dépense réglée par le bailleur dont celui-ci est en droit de demander le remboursement à son locataire. La détermination des charges récupérables par rapport à celles qui ne le sont pas s'effectue en fonction de leur nature mais aussi du type de bail et des clauses spécifiques qui y figurent.

La notion de charges récupérables implique :

- d'abord le paiement de la charge par le bailleur, qui en supporte en premier le coût,
- puis, sur le plan locatif, le remboursement par le locataire au bailleur des dépenses engagées dans l'intérêt de l'immeuble ou de ses occupants.

La charge est généralement évaluée au montant de la dépense. Cependant, à l'exception des baux d'habitation, une évaluation forfaitaire de ladite charge est possible (selon, par exemple, un pourcentage du loyer), ce qui évite au bailleur de devoir justifier du montant de la dépense.

Les modalités de récupération de la charge sont variables et adaptées aux différents types de charges. Avant de rembourser au bailleur ladite charge et en l'absence d'évaluation forfaitaire, le locataire aura certainement intérêt à s'assurer du montant réel et définitif de cette dernière.

## ② La récupération par le propriétaire immobilier de la taxe foncière auprès de l'occupant

### A – En présence d'un bail d'habitation

Le bail d'habitation est soumis classiquement à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

L'article 7 de ladite loi prévoit que « *Le locataire est obligé : a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ...* »

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, « *Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :*

*1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;*

*2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;*

*3° (L. no 98-1267 du 30 déc. 1998, art. 12-J-II) «De la contribution annuelle représentative du droit de bail» et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat ».*

L'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (Loi Quilès-Méhaignerie) indique : « *Le locataire est obligé:*

*a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande;... »*

La liste des charges récupérables sur le locataire (Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par les décrets 86-1316 du 26 décembre 1986 et 87-713 du 26 août 1987) est strictement délimitée.

La taxe foncière n'est pas mentionnée dans cette liste, en conséquence, en cas de bail d'habitation, le propriétaire ne peut pas imposer au locataire le paiement de la taxe foncière, qui n'est pas une charge récupérable.

Et il a été jugé qu'était nulle la clause d'un contrat de bail mettant à la charge du locataire titulaire d'un bail d'habitation, une partie de la taxe foncière.

La loi "Engagement national pour le logement (ENL)" du 13 juillet 2006 (JO du 16 juillet 2006), en son article 88, modifie les dispositions relatives aux charges locatives dans le secteur privé et dans le secteur social, notamment la possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par accord collectif local. Toutefois, cette possibilité n'est ouverte que dans deux domaines bien circonscrits par la loi : l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable. En conséquence la taxe foncière n'est pas concernée.

[Concernant la taxe d'habitation, qui doit être acquittée par le locataire lui-même, s'il était dans les lieux au 1er janvier de l'année d'imposition, il a été précisé qu'elle ne constitue pas une charge récupérable, dans la mesure où elle ne peut être considérée comme correspondant à un service dont le locataire profite directement, mais au contraire à une participation forfaitaire aux dépenses engagées par les collectivités locales qui est noyée dans leur budget sans qu'on puisse en individualiser les bénéficiaires directs.]

### B – En présence d'un bail commercial

L'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953, concernant les baux commerciaux, mentionne :

« *Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages... »*

Dans la réglementation des baux commerciaux, la notion de charges est évoquée :

- comme accessoire du loyer : il s'agit alors des charges ou prestations que le bailleur peut recouvrer dans les termes du contrat,
- pour définir les obligations du preneur au titre de l'entretien des lieux loués allant au-delà des réparations prévues par l'article 1754 du Code civil.

Les parties à un bail commercial répartissent librement entre elles les charges afférentes à l'immeuble, en s'appuyant sur l'article 1134 du Code civil qui prévoit que *"les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi"*, sans qu'aucune règle légale ne les contraigne, contrairement à la situation en matière de baux d'habitation.

La Cour de cassation affirme cette liberté de répartition dans un arrêt du 18 novembre 1998 (Cass. Civile 3<sup>e</sup> 18 novembre 1998 – Pourvoi n° 96-19556) : *« le tribunal s'est, à bon droit, fondé sur les seules stipulations du bail conclu pour des locaux à usage commercial et, ayant exactement retenu que les charges dues par le preneur y étaient énumérées de façon limitative, en a justement déduit que, non comprises dans la liste arrêtée par les parties, celles dont M. Brunner demandait le remboursement aux locataires successifs n'étaient pas dues par ces derniers »*.

En résumé, si les tribunaux peuvent, concernant le caractère récupérable d'une charge, rechercher la commune intention des parties, ils sont limités dans leur recherche par la définition claire des charges récupérables, énoncée dans le contrat de bail.

La limite est également, ainsi que le rappelle la Cour de cassation dans un arrêt récent du 24 novembre 2004 (Cass. civile 3<sup>e</sup> 24 novembre 2004 pourvoi n° 03-14430) : *« qu'un locataire ne saurait être tenu de supporter les frais de locaux occupés exclusivement par d'autres locataires »*.

L'interprétation de la clause mettant la taxe foncière à la charge du locataire peut prêter à difficulté, comme dans l'arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004 (Cass. civile 3<sup>e</sup> 3 juin 2004 – Pourvoi n° 02-18724) : *« Mais attendu qu'ayant relevé que le bail commercial liant les parties comportait une clause selon laquelle "le preneur remboursera chaque année au bailleur en sus du loyer ci-après fixé et en même temps que le dernier terme de celui-ci tous les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens loués peuvent et pourront être assujettis ou donner lieu, à l'exception des impôts purement personnels au bailleur tel que l'impôt sur le revenu" et, ayant exactement retenu que l'assiette de la taxe foncière était constituée par l'immeuble indépendamment de la situation personnelle de son propriétaire, lequel n'est tenu au paiement de cette taxe vis-à-vis de l'administration fiscale que du seul fait de sa qualité de propriétaire, la cour d'appel en a, à bon droit, déduit qu'en application de la clause dénuée d'ambiguïté stipulée au bail commercial, l'impôt foncier grevant l'immeuble loué devait rester à la charge du preneur ; »*

Difficulté d'interprétation encore avec une clause du bail commercial stipulant que le locataire *« s'étant engagé à acquitter ses impôts, contributions et taxes personnels, et en outre "à régler sa quote-part des prestations de toute nature relatives aux locaux loués"*, ce qui fut traduit par son obligation d'assumer la charge de la taxe foncière. La Cour de cassation (Cassation commerciale 10 mars 1998 – Pourvoi n° 95-17276) cassa la décision de la cour d'appel : *« Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le paiement d'une imposition ne saurait être assimilé à celui du prix d'une prestation, la cour d'appel a dénaturé les termes, clairs et précis, du contrat et violé l'article susvisé. »*

Parmi les charges, certaines sont qualifiées de charges exorbitantes du droit commun, telle que la clause contractuelle de loyer *« net de toutes charges »* qui fait obligation au preneur de rembourser au bailleur toutes les charges afférentes à l'immeuble en ce y compris parfois les frais de gestion (Paris 24 juill. 1979 : Juris Data n° 0546).

En pratique, le contrat de bail commercial met fréquemment à la charge du locataire le paiement de la taxe foncière du propriétaire et lorsque cela est prévu au contrat, rien ne s'oppose à ce que le bailleur se fasse rembourser le montant de la taxe foncière par le locataire commercial.

Il convient de noter que l'incidence des charges grevant la location est prise en compte dans la détermination de la valeur locative conformément à l'article 23-3 du décret qui fait référence aux *« obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie »*, en indiquant qu'elles constituent *« un facteur de diminution de la valeur locative »*. En conséquence, dans les fixations judiciaires de loyer, un abattement dont le montant relève de l'appréciation des tribunaux est retenu par ces derniers.

Aussi, en cas de clause mettant à la charge du preneur le remboursement d'une quote-part ou de la totalité de la taxe foncière du propriétaire, le montant de la somme ainsi remboursée en sus du loyer pourra être défalqué de la valeur locative avant fixation du loyer ou faire l'objet d'un abattement forfaitaire selon l'estimation de l'expert ou du tribunal.

## **C – En présence d'un crédit-bail immobilier**

Selon l'article 313-7 du Code monétaire et financier, les opérations de crédit-bail immobilier peuvent être ainsi définies : « 2. *Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire.* »

Si l'opération de crédit-bail immobilier fait appel à des éléments empruntés à d'autres contrats, tel que le contrat de bail, elle constitue une opération particulière dont l'objectif principal est l'achat de la propriété des murs. Ainsi, dans une l'opération de crédit-bail immobilier, le loyer se décompose en deux parties : d'une part, l'amortissement financier du bien loué, d'autre part, un intérêt qui est calculé sur l'encours financier de la période.

Cependant, alors que le paiement de la taxe foncière incombe au propriétaire qu'est, pour la durée de la location, le crédit-bailleur, la convention faisant la loi des parties met fréquemment à la charge du crédit-preneur certaines des obligations que la loi fait supporter au crédit-bailleur.

La Cour de cassation eut à trancher une affaire concernant les spécificités du crédit-bail immobilier (Cass. civile 3<sup>e</sup> 26 mars 2003 – Pourvoi n° 01-14843), elle reprit le principe de la liberté contractuelle des parties : « *que les contrats doivent s'exécuter de bonne foi ; que le crédit-bailleur qui, en sa qualité de propriétaire, a seul qualité pour effectuer auprès de l'administration fiscale la déclaration exonératoire de taxe foncière, ne peut négliger cette formalité au prétexte que la charge de cette taxe est conventionnellement attribuée au crédit-preneur sans manquer à son obligation de bonne foi ; qu'en excluant toute responsabilité des sociétés de crédit-bail après avoir pourtant constaté qu'elles avaient eu connaissance de la date d'achèvement, la cour d'appel a violé l'article 1134, alinéa 3, du Code civil ;* », avant de donner raison aux crédit-bailleurs du fait du retard du crédit-preneur à « *fournir au bailleur l'ensemble des documents juridiques et administratifs et notamment la déclaration fiscale d'existence et d'achèvement* ».

Le crédit-preneur, futur propriétaire du bien immobilier, s'engage fréquemment par le contrat de crédit-bail à supporter, pendant la durée de la location, le coût de la taxe foncière. Il doit donc rembourser dans ce cas le montant de la taxe foncière au crédit-bailleur, sur présentation de l'avis d'imposition.

## **D – En présence d'un bail professionnel**

Le bail professionnel s'adresse aux travailleurs indépendants, c'est-à-dire tous ceux qui exercent une profession libérale. Il est réglementé par l'article 57A (ajouté par loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dite "loi Méhaignerie" ainsi que par les dispositions du code civil (louage de choses). Le bail professionnel doit impérativement prendre la forme écrite et sa durée doit être au minimum de 6 ans.

Le bail professionnel n'est pas soumis au statut des baux d'habitation posé par la loi du 6 juillet 1989, il est soumis au droit commun du contrat de bail, c'est à dire au droit civil, à l'exception du cas où le bail est à usage mixte professionnel et d'habitation.

Dans le cas du bail professionnel pur, le bailleur a donc la possibilité d'imposer au locataire, par une clause du contrat de bail, le remboursement de la taxe foncière qui incombe au propriétaire.

Par un arrêt du 30 octobre 1989 (Cass. Com. 30 octobre 1989 – Pourvoi n° 88-15415), la Cour de cassation retient qu'en l'état d'un bail exclusivement professionnel, les parties peuvent convenir que le locataire supportera la charge de la taxe additionnelle au droit de bail, la législation sur les loyers d'habitation n'étant pas applicable. Par analogie, la situation serait identique pour la taxe foncière.

A contrario, un arrêt de la Cour de cassation du 6 novembre 2001 (Cass. civile 3<sup>e</sup> ch. 6 novembre 2001 - Pourvoi n° 00-11959) indiquait « *les parties étaient convenues de la conclusion d'un bail professionnel soumis à la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel en a déduit la nullité de la clause mettant à la charge du locataire 28 % de la taxe foncière, sans violer les textes visés au moyen ;* »

## **E – En présence d'une location en meublé**

L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation exclut expressément de son champ d'application les locaux meublés.

Le contrat de location en meublé n'a donc pas à respecter la réglementation du bail d'habitation établie par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, pour ce qui concerne les charges récupérables.

La location en meublé est donc soumise au droit commun du contrat de bail, c'est à dire au droit civil en ses articles 1714 à 1762 qui fixent les règles des contrats de louage.

Cette réglementation plus légère incite à penser que le bailleur en meublé a la possibilité de faire supporter le montant de la taxe foncière par le locataire en meublé. Encore faut il que cela soit prévu au contrat de bail en meublé.

### **③ Le contentieux des charges récupérables**

Une anomalie a été corrigée en matière de contentieux des charges récupérables.

En effet, le contentieux de la récupération des charges se posait différemment selon que le bailleur avait obtenu le paiement des charges que le locataire conteste a posteriori, ou n'avait pas obtenu le paiement des charges récupérables.

La Cour de cassation avait tranché en prévoyant deux délais :

- l'action en paiement de charges locatives, accessoires aux loyers, se prescrit par cinq ans, selon l'article 2277 du Code civil (Cassation civile 3<sup>e</sup> 27 mai 2003, pourvoi n° 02-12-253),
- l'action en répétition des sommes indûment versées au titre de ces charges, qui relève du régime spécifique des quasi-contrats, n'est pas soumise à la prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil (Cassation civile 3<sup>e</sup> 13 octobre 1999, pourvoi n° 98-10-878).

La loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 a unifié les deux régimes : les actions en répétition des charges locatives comme les actions en paiement des charges locatives se prescrivent dorénavant par cinq ans.