

Pas d'abattement de la taxe foncière et des réparations locatives sur le loyer

lundi 16 juin 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Dans cette affaire, le déplaçonnement du loyer est acquis. Les questions qui demeuraient étaient celles de l'abattement pour transfert au preneur de la charge de la taxe foncière et des réparations locatives dues à la vétusté. La cour d'appel a écarté ces demandes.

En l'espèce, le déplaçonnement du loyer est acquis, le bail précédent s'étant poursuivi sur plus de douze années.

Les locaux, où est exploité un commerce de prêt-à-porter, sont situés rue Notre Dame, au centre ville de Nancy, à proximité de la gare SNCF et du centre commercial Saint Sébastien, dans une rue piétonne courte qui, selon l'expert judiciaire, constitue plutôt un passage entre le centre commercial Saint Sébastien avec son parking et la rue Saint Jean qu'un lieu de forte commercialité ; le magasin n'est quasiment pas visible depuis la rue Saint Jean.

Compte tenu des références produites et portant sur des locaux situés dans des rues perpendiculaires à l'artère commerciale principale (rue Saint Jean), le prix du mètre carré pondéré doit être fixé à 500 euros.

L'article R. 145-8 du Code de commerce dispose que, du point de vue des obligations respectives des parties, constituent un facteur de diminution de la valeur locative les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie.

C'est cependant en vain que le preneur invoque le transfert de charges qui est limité aux seules réparations locatives dues à la vétusté et aux seuls équipements privatifs du local loué.

C'est également en vain que le preneur invoque l'impôt foncier qui est mis à sa charge.

Ce transfert de charges est d'un usage local quasi généralisé et les termes de comparaison retenus pour fixer le prix du mètre carré en sont nécessairement le reflet. La demande d'abattement sur la valeur locative est donc rejetée. Le loyer du bail renouvelé est en conséquence fixé à 82 000 euros par an.

Cour d'appel de Nancy, Chambre commerciale 2, 28 Mai 2014 n° 1298/14