

## Invalidité de la clause de majoration du loyer en cas de nouvelles charges

dimanche 24 septembre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Doit être réputée non écrite comme contraire aux dispositions d'ordre public de l'article L 145-38 du Code de Commerce, la clause prévoyant une modification du loyer du bail en cours en cas de modification du système fiscal et de création de nouveaux impôts à la charge du bailleur.

La stipulation selon laquelle le loyer forme pour le bailleur un revenu absolument net de toutes charges quelconques ne peut avoir pour objet ou pour effet de mettre à la charge du preneur une taxe qui n'est pas mise expressément à sa charge par une stipulation contractuelle du bail, sans que la recherche de la commune intention des parties ne soit nécessaire puisqu'il n'y a pas lieu à interprétation du bail.

Le preneur qui n'est pas tenu de ce fait au paiement de la taxe sur les bureaux est fondé à solliciter le remboursement des sommes payées par erreur sans que le bailleur ne puisse lui opposer la prescription dès lors qu'au titre des exercices des années 2009 et 2010 le point de départ de la prescription ne peut être encouru qu'à compter du jour où le bailleur a refacturé le montant des sommes qu'il estimait dues le 28 octobre 2012, date à partir de laquelle le preneur a été en mesure d'agir et de contester le paiement demandé dans les termes de l'article 2224 du Code civil.

En l'espèce, l'avenant de renouvellement du bail commercial des 31 août et 17 septembre 2009 stipule au titre des « Conditions » dans un 5° que :

« (...)

Dans le cas où le système fiscal actuellement en vigueur viendrait à être modifié, et si de nouveaux impôts étaient mis à la charge du bailleur, il est expressément convenu que le loyer du bail ci-dessus fixé serait modifié d'une somme égale au montant des impôts ou taxes modifiés.

(...) ».

La SA HSBC France soutient que cette clause qui prévoit, non pas le remboursement d'un impôt nouveau, mais une modification du loyer dans des conditions contraires aux dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce doit être réputée non écrite.

La SA RIVP ne conclut pas sur cette demande.

L'article L. 145-15 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, applicable en l'espèce, dispose :

« Sont réputés non écrits, qu'elle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements ayant pour effet de faire au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 ».

L'article L. 145-38 du Code de commerce fixe les conditions de la révision du loyer au cours du bail.

En stipulant une modification du loyer du bail en cours en cas de modification du système fiscal et de création de nouveaux impôts à la charge du bailleur, la clause ci-dessus rappelée contrevient aux dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce qui sont d'ordre public.

Par conséquent, cette clause a été réputée non écrite. Ainsi, celle-ci est considéré comme n'ayant jamais existé et toutes sommes perçues en application de cette clause dans les 5 dernières années de l'acte introductif d'instance doivent être remboursées.

En l'espèce, la taxe sur les bureaux ne pouvait être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle si bien que, même en présence d'un bail commercial net de toutes charges quelconques, le preneur ne peut être tenu au paiement de la taxe sur les bureaux, et ce conformément à la jurisprudence qui s'est développée en excluant toute possibilité pour le bailleur d'obtenir le remboursement de taxes ou d'impôts qui, même antérieurement à la loi Pinel, ne

## **Cabinet Neu-Janicki**

121 bis, rue de la Pompe 75116 Paris

Standard : 00.33.(0)1.47.83.90.90

Ligne directe : 00.33.(0)1.77.71.26.81

Télécopie : 00.33.(0)1.77.71.26.89

---

## **Avocats à la Cour d'appel de Paris**

seraient pas mis contractuellement et d'une façon explicite à la charge du preneur.

Tribunal de Grande Instance de Paris, 18e chambre, 2e section, 20 avr. 2017, n° 14/17646, SA HSBC France c/ Régie immobilière de la Ville de Paris :