

HAUSSE DE LA TAXE FONCIÈRE : UNE BOMBE À RETARDEMENT POUR LES LOCATAIRES COMMERCIAUX !

par Alan Colin

Expert en estimations immobilières et commerciales près la cour d'appel de Nancy

Puisque l'évolution de l'impôt foncier à la charge du propriétaire résulte de la loi et des règlements, il s'agit assurément d'un élément à prendre en considération pour la fixation du prix du bail renouvelé (en ce sens, V. notamment Civ. 3^e, 2 oct. 2002, n° 01-01.185, D. 2002. 2871, obs. Y. Rouquet ; Loyers et copr. 2002, n° 284, obs. Ph.-H. Brault et P. Pereira-Osouf ; 25 juin 2008, n° 07-14.682, D. 2008. 1897, obs. Y. Rouquet ; AJDI 2009. 26, obs. J.-P. Blatter).

Par conséquent, dès lors que cet impôt sera à la charge du bailleur et qu'il aura connu une modification notable au cours du bail expiré (appréciation relevant du pouvoir souverain des juges du fond : Civ. 3^e, 6 nov. 2001, Administrer 2/2002. 22, obs. B. Boccara et D. Lipman-W. Boccara ; 30 juin 2004, n° 03-12.811, D. 2004. 2159, obs. Y. Rouquet ; *ibid.* 2005. 1090, obs. L. Rozès ; AJDI 2005. 133, obs. M.-P. Dumont), par la combinaison des articles L. 145-34 et R. 145-8 du code de commerce, il pourra déboucher sur un dé plafonnement du loyer de renouvellement. C'est ainsi qu'il a pu être jugé que le loyer du bail renouvelé devait être dé plafonné à raison d'une augmentation au cours du bail expiré de la taxe foncière à hauteur de 186 %, de 418 % (Civ. 3^e, 7 févr. 2007, n° 06-10.317, D. 2007. 663, obs. Y. Rouquet), ou à raison du triplement de l'impôt foncier (Civ. 3^e, 13 juill. 1999, n° 97-18.623, D. 1999. 17, obs. Y. R. ; AJDI 2000. 613, obs. C.-H. Gallet ; RDI 1999. 694, obs. J. Derruppé).

De la même manière, une augmentation de 57 % a été jugée suffisante pour entraîner le dé plafonnement du loyer de renouvellement (Paris, 25 mars 2004, n° 2003/12537, AJDI 2004. 725).

À l'inverse, une simple hausse de 25 % du montant des taxes foncières n'a pas été retenue (Civ. 3^e, 30 juin 2004, Administrer 2004, p. 60, obs. B. Boccara et D. Lipman-W. Boccara).

Les bailleurs pourraient donc trouver dans l'augmentation de la taxe foncière une opportunité pour justifier le dé plafonnement du loyer.

Or, le montant de cet impôt local étant en nette progression dans bon nombre de villes (sur la question, V. notamment M. Damgé et R. Aubert, Taxe foncière : dans quelles communes a-t-elle le plus augmenté, et pourquoi ?, *Le Monde*, 8 sept. 2023 ; V. aussi A. Tonnelier, Pourquoi la taxe foncière va s'envoler cette année, *ibid.* 22 août 2023) et spécialement à Paris, les locataires commerciaux pourraient connaître des heures difficiles.

Dans la capitale, Anne Hidalgo, la maire de Paris, a en effet annoncé, le 7 novembre 2022, une augmentation de 7 points du taux de taxe foncière en 2023, celle-ci devant passer de 13,5 % en 2022 à 20,5 % cette année. La délibération a été adoptée le 13 décembre 2022.

Cette hausse des taux de la taxe foncière, cumulée à la hausse de 7,1 % des valeurs locatives (qui correspond à la base imposable) intervenue au 1^{er} janvier 2023 fait ressortir une augmentation moyenne de 62 % pour les propriétaires parisiens.

Les locataires dont le bail commercial prévoit un transfert de charge à leur rencontre sont parfaitement au courant de la situation.

Les autres risquent de déchanter lors du renouvellement de leur contrat.