

En ce mois de mars 2024, la production jurisprudentielle de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation n'a pas donné lieu, en matière de bail commercial, à des arrêts retenant particulièrement l'attention.

En revanche, l'arrêt du 8 février 2024 mérite d'être signalé s'agissant de la portée du transfert sur le locataire du paiement de la taxe foncière quant à la fixation du loyer de renouvellement du bail.

Par ailleurs, les trois indices des loyers commerciaux, du coût de la construction et des loyers d'activités tertiaires ont été publiés par l'INSEE le 29 mars dernier.

Seul l'indice des loyers commerciaux a baissé par rapport au trimestre précédent.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 8 février 2024 n° 22-24268 : le paiement de la taxe foncière est à la charge du bailleur et les obligations lui incombant normalement dont il s'est déchargé sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative même s'il s'agit d'une pratique unanime dans le voisinage et figure dans tous les baux retenus comme éléments de comparaison par l'expert.**

La solution n'est évidemment pas nouvelle, mais elle est de nouveau affirmée avec force s'agissant d'un arrêt de cassation qui reprend les termes d'un arrêt antérieur du 8 avril 2021 (n° 19-23183, AJDI 2021, p. 774, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 25 janv. 2023, n° 21-21943, AJDI 2023, p. 269, obs. J.-P. Blatter).

Dans ces deux arrêts antérieurs la question qui était posée était celle de la déduction du loyer de renouvellement fixé par le juge de la taxe foncière (ou de tout autre transfert exorbitant), alors que selon le bailleur, voire l'expert et la cour d'appel, ces charges n'étaient pas exorbitantes dès lors que, d'une part, les termes de comparaison retenus par l'expert correspondent à des baux avec taxe foncière à la charge du preneur et que ce transfert de charges était couramment pratiqué dans le secteur.

Ce fut le cas de l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier (18 oct. 2022) cassé par l'arrêt du 8 février 2024 présentement commenté, alors que, selon le rappel de la Cour de cassation, les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire, constituent un facteur de diminution de la valeur locative.

C'était aussi le cas de l'arrêt du 8 avril 2021 cassant également un arrêt de la cour d'appel de Montpellier (25 juin 2019) laquelle avait estimé que le remboursement de la taxe foncière imposé au preneur n'était pas exorbitant s'agissant de grandes surfaces et alors que les valeurs locatives de référence concernent des locaux et des baux incluaient la prise en charge par le preneur de l'impôt foncier (et des travaux de l'article 606 du code civil). Ce fut le cas de l'arrêt (Cass. 3^{ème} civ.,

24 nov. 2021, n° 20-21570) qui a rejeté le pourvoi contre un arrêt de la cour d'appel d'Amiens qui avait tenu compte d'un abattement de 5 % au titre du transfert sur le locataire de l'intégralité de la taxe foncière du coût des travaux de mise en conformité de l'assurance souscrite par le bailleur et des frais de gérance, alors qu'il était reproché à la cour d'appel de n'avoir pas recherché si « *les baux de comparaison ne prévoyaient pas également le remboursement par le preneur de l'ensemble de ces charges* ».

C'est enfin le cas de l'arrêt du 25 janvier 2023 rejetant le pourvoi à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux qui a « *à bon droit retenu que l'impôt foncier mis à la charge de la locataire par le bail constituait une charge exorbitante justifiant une diminution de la valeur locative qu'elle a souverainement estimée* ».

Ici encore le bailleur soutenait que le transfert à la charge du locataire de l'impôt foncier ne pouvait constituer une charge exorbitante dès lors qu'elle constituait une pratique unanime dans le voisinage et figurait dans tous les baux qui avaient été retenus comme éléments de comparaison par l'expert.

La position de la Cour de cassation est fondée sur l'article R. 145-8 du code de commerce, qui dispose que :

« *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* ».

Or, il est incontestable que, en vertu de l'article 1400 du code général des impôts « *toute propriété, bâtie ou non bâtie, doit être imposée au nom du propriétaire actuel* ».

On observera que, alors que l'arrêt du 24 novembre 2021 citait intégralement l'article R. 145-8 du code de commerce, évoquant l'absence de contrepartie, les arrêts postérieurs, du 25 janvier 2023 et du 8 février 2024 n'y font plus référence.

02 / Indices

Les indices pour le quatrième trimestre de l'année 2023 ont été publiés par l'INSEE le 29 mars 2024 puis au Journal Officiel.

Ils sont les suivants :

- indice des loyers commerciaux : 132,63 (soit une hausse de 5,22 % sur un an, après +5,97 % au trimestre précédent)
- indice des loyers d'activités tertiaires : 133,69 (soit une hausse de 5,55 % sur un an après +6,12 % au trimestre précédent)
- indice du coût de la construction : 2 162 (soit une hausse de 5,36 % sur un an, après +3,39 % au trimestre précédent).