

Bail précaire et taxe foncière

Description

La [taxe d'habitation locataire](#) comme [la taxe d'ordures ménagères pour le locataire](#) ou la taxe foncière sont des impôts locaux prélevés par les collectivités territoriales. La taxe foncière fait souvent l'objet d'interrogations de la part des bailleurs et locataires de locaux commerciaux. Qui doit payer et combien ? C'est une question qui est d'autant plus importante lorsqu'on est locataire d'un [bail précaire](#). L'un des objectifs de ce contrat est souvent de tester une activité : dans ces conditions, il peut être embêtant de devoir assumer une charge telle que la taxe foncière.

[Modèle de bail précaire](#)

Qui est redevable de la taxe foncière en cas de bail dérogatoire (bail précaire) ?

Qu'est-ce que la taxe foncière ?

La [taxe foncière](#) est définie à l'[article 1380 du Code Général des Impôts](#). Il s'agit d'un impôt relatif aux biens immobiliers situés en France, qu'il s'agisse de terrains ou de bâtiments. S'agissant du [bail précaire](#), la question de la taxe foncière ne se pose a priori que pour les biens immobiliers construits, puisque le statut des baux commerciaux ne s'appliquant qu'aux locaux.

Pourtant, la taxe foncière sur les propriétés bâties s'appliquera également sur les terrains qui sont des dépendances des locaux commerciaux.

En outre, les bateaux entrent dans la définition de « propriétés bâties ». Ce n'est pas parce que le local commercial se situe sur l'eau qu'il sera exonéré.

La loi Pinel : ce qui a changé

Avant la loi Pinel du 18 juin 2014, il était fréquent de prévoir dans le contrat de bail commercial une clause qui stipulait que : « le preneur s'engage à payer l'ensemble des charges, frais, taxes et cotisations diverses se rapportant à l'immeuble loué ».

Depuis la loi Pinel, le bailleur et le locataire ne peuvent plus répartir les charges locatives comme ils l'entendent s'ils concluent un bail commercial classique. En effet, la loi Pinel a créé [l'article L. 145-40-2 du Code de commerce](#) qui précise que la répartition des charges doit être prévue dans le contrat de bail commercial, et le décret d'application du 3 novembre 2014 crée un [article R. 145-35 du même code](#) qui prévoit que certaines « *charges, impôts, taxes et redevances* » ne peuvent pas être laissées à la charge du locataire.

Zoom : La rédaction d'un bail précaire doit comporter certaines mentions obligatoires. Si vous souhaitez vous assurer de la validité du contrat, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail précaire](#), adapté à votre situation. Il vous suffit de répondre à un formulaire en ligne et nos formalistes se chargent de traiter votre dossier.

S'agissant [des baux précaires](#), ils peuvent toujours déroger à ces obligations légales de répartition des charges locatives, conformément à [l'article L. 145-5 du Code de commerce](#).

Mais qu'il y ait dérogation ou non aux dispositions de la loi Pinel, **c'est toujours le propriétaire du local qui devra payer la taxe foncière. Mais il peut toujours récupérer le montant de cette taxe sur le locataire** : non seulement le bail précaire permet de tout prévoir, mais la loi Pinel autorise également cette répartition à condition que cela soit prévu dans le bail. Par conséquent, si le bail précaire prévoit que le locataire devra rembourser au propriétaire le montant de cette taxe, il y sera nécessairement obligé.

En fonction de quels critères la taxe foncière est-elle calculée en cas de bail dérogatoire (bail précaire) ?

La [taxe foncière comme dans le cas du bail commercial ou du bail professionnel](#) se calcule sur la valeur locative cadastrale de la propriété imposée auquel on applique un taux défini par la commune où se situe le bien loué.

En principe, cette valeur locative cadastrale correspondra au montant du loyer qui est prévu au bail précaire. En cas de besoin, les facteurs de [l'article L. 145-33 du Code de commerce](#) peuvent guider les bailleurs ou locataires pour fixer le montant du loyer qui servira de base d'imposition :

- La destination des lieux : autrement dit, plus le locataire dispose d'une liberté

quant au changement d'utilisation du local, plus le droit au bail sera intéressant. Donc la valeur locative devra également être revue à la hausse (de 5 à 10%).

- Les facteurs locaux de commercialité : il s'agit d'éléments qui favorisent l'activité du locataire et qui sont propres à la zone géographique dans laquelle se situe le local loué (la concurrence ; les transports ; un emplacement particulièrement intéressant pour obtenir de nouveaux clients etc.)
- Les prix pratiqués pour des locaux similaires situés dans le voisinage, c'est-à-dire dans le même quartier ou la même rue.

A cette liste, il faut ajouter les caractéristiques du local (emplacement, facilité d'accès, taille, état etc.) et les conditions du bail précaire.

Les conditions du bail précaire

Le principe est le même pour les obligations respectives des parties : si le locataire a beaucoup d'obligations alors que le propriétaire en a peu en contrepartie, la valeur locative est plus faible car le bail est alors moins intéressant même s'il est précaire. L'inverse engendre une valeur locative plus importante.

De plus, les conditions du bail précaire ne vont pas nécessairement impacter négativement la valeur du local, et donc diminuer le montant de la [taxe foncière](#). En effet, même si le bail précaire n'octroie pas au locataire de droit au renouvellement, on considère que cela n'influencera pas la valeur du local car les obligations qui découlent de la loi ou des usages ne sont pas à prendre en compte.

En revanche, si le bail impose des contraintes supplémentaires au locataire seul, la valeur locative diminuera. Par exemple, la loi ne met à la charge du locataire que les réparations locatives et d'entretien, c'est-à-dire les réparations légères. Si le bail prévoit d'autres réparations à la charge du locataire (sans qu'il puisse s'agir de grosses réparations conformément à la loi Pinel), ces conditions impacteront négativement la valeur locative du bien. Dans ce genre de situation, les tribunaux ont pu considérer qu'il fallait appliquer en moyenne un abattement de 10% sur la valeur locative.

L'emplacement du local dans l'immeuble

L'emplacement du local dans l'immeuble fait partie des caractéristiques du local. Il ne faut pas le confondre avec la situation géographique du local dans le quartier par exemple, qui est un facteur de commercialité.

Ce critère permet plutôt de déterminer si la situation du local dans l'immeuble est favorable à l'activité du locataire, au commerce. Par exemple, un restaurant situé en sous-sol aura une valeur locative plus basse.

Sa facilité d'accès pour le public

Dans la même logique, si la clientèle peut facilement accéder au local commercial, sa valeur locative sera augmentée. Et inversement.

Par exemple, s'il est difficile d'accéder au commerce en transports en commun, la valeur du local sera moindre. Il en va de même s'il faut emprunter un escalier peu commode pour accéder à un magasin, ou que le local est au troisième étage d'un immeuble sans ascenseur.

Au contraire, si le local se situe dans une zone piétonne, il est plus facile d'accès pour le public. Par conséquent, sa valeur est plus importante, et la taxe foncière le sera aussi.

Sa taille

La taille du local est évidemment importante. On la considère dans son ensemble : le fait que le locataire n'exploite pas tout le local n'influence pas la valeur de ce dernier. On prend en compte tous les rapports relatifs aux dimensions du local : la surface des lieux, mais aussi le volume.

Mais contrairement aux conclusions que l'on peut tirer au sujet des autres caractéristiques du local commercial, ici, ce n'est pas parce qu'un local est petit qu'il n'aura aucune valeur. Parfois, c'est l'inverse !

Par exemple, si le local est très petit mais adapté à l'activité – comme c'est le cas d'un kiosque ou d'une crêperie – et qu'il se situe dans une zone piétonne très commerçante, on majore la valeur locative (de 20 à 30% en général). Ce qui détermine une valeur locative élevée est que la taille du local constitue un atout pour le commerce.

L'adaptation du local à l'activité qui y est exercée

De même, il faut que le local commercial soit adapté à l'activité du locataire qui l'exploite. Si le local ne correspond pas à ce qui est nécessaire pour l'exercice de

l'activité du locataire, sa valeur sera moindre. Par exemple, on peut dire que le local n'est pas adapté s'il ne dispose pas de vitrine alors qu'il s'agit d'une boutique de mode. A l'inverse, ce détail n'aura aucune importance s'il s'agit d'une supérette. Mais si cette supérette ne dispose pas d'une réserve, on peut considérer que le local n'est pas adapté et donc sa valeur sera diminuée.

L'état du local et sa conformité aux normes

De plus, un local de valeur est un local en bon état et aux normes. Quand on évoque cette conformité aux normes, il s'agit de celles qui exigées par la législation du travail, c'est-à-dire aux normes relatives à l'hygiène, à la sécurité etc.

Les équipements mis à la disposition du locataire

Le fait que le local soit équipé d'éléments utiles à l'activité du locataire participe à l'augmentation de sa valeur locative. Du moins, si ces équipements sont en bon état de fonctionnement. Si un supermarché dispose d'un monte-charge mais que ce dernier est en mauvais état ou ne peut pas être utilisé, cet équipement aura soit peu d'impact sur la valeur locative du supermarché, soit un impact négatif.

L'existence de dépendances

Le fait que des dépendances ou des locaux accessoires accompagnent le local commercial accroît la valeur de ce dernier. Par exemple, s'il y a un parking, une cave, une réserve ou un entrepôt, la valeur locative sera plus élevée si cette dépendance s'avère utile au locataire et à son activité.

En conclusion, c'est le propriétaire qui doit s'acquitter de la taxe foncière et qui en supportera la charge en principe. Le bail précaire peut toutefois prévoir que le locataire devra lui en rembourser le montant. De plus, même si le loyer est libre en matière de bail dérogatoire (bail précaire), il peut être intéressant de s'inspirer des critères de détermination du montant du loyer pour les baux commerciaux classiques. En tant que propriétaire, on peut effectivement être tenté de fixer un loyer plus élevé à cause de cette liberté propre aux baux précaire, mais c'est un choix que l'on peut vite regretter au moment de s'acquitter de la taxe foncière. Et même si une clause du bail précaire prévoit que c'est le locataire qui en supportera finalement la charge, il peut être dans l'intérêt du locataire et du bailleur de convenir d'un montant raisonnable afin de permettre au locataire de tester son activité dans les conditions qu'il connaîtra s'il conclut un bail commercial classique à l'issue de cette période test.