

# LES OBLIGATIONS RESPECTIVES DES PARTIES (ART. R. 145-8, C. COM.) OU LA PETITE MUSIQUE RÉCURRENTÉ DU TRAITEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE ! (à propos de Civ. 3<sup>e</sup>, 8 févr. 2024, n° 22-24.268<sup>1</sup>)

par **Alain Betaille**

Expert près la cour d'appel de Paris

et **Philippe Favre-Réguillon**

Expert près la cour d'appel de Lyon

Les dernières jurisprudences de la Cour de cassation, selon lesquelles le transfert de la charge de la taxe foncière sur le locataire constitue une charge exorbitante, entraîneraient désormais, selon certains commentateurs souvent partiels, l'application systématique d'un abattement sur la valeur locative. Si la partition juridique brillamment interprétée par la haute juridiction n'appelle pas d'observation particulière, elle provoque cependant d'importantes dissonances avec l'approche par comparaison utilisée par les experts et autres évaluateurs ainsi que résultant des dispositions de l'article L. 145-33 du code de commerce. Afin d'éviter toute cacophonie, il convient d'accorder les violons entre dispositions juridiques et contraintes techniques !

**A**nnoncée en fanfare, la loi dite Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 ne permet plus de mettre à la charge du preneur :

- les grosses réparations visées par l'article 606 du code civil ;
- les impôts et taxes (autres que la taxe foncière) ;
- la taxe additionnelle à la taxe foncière et les impôts liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires liés à la gestion des loyers du local.

L'article R. 145-35 du code de commerce, visé par cette partition nouvelle, énonce toutefois que la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent toujours lui être imputés. Rien n'interdit la refacturation des primes d'assurance de l'immeuble au preneur, ni celle des honoraires du syndic autres que ceux liés à la gestion des loyers, ni encore des frais de maintenance et de consommation d'eau, d'électricité<sup>2</sup>.

Ces coûts additionnels sont par conséquent appréciés en majoration ou minoration de la valeur locative brute, fonction de ceux de mêmes natures supportés dans les baux de comparaison.

## ■ Le cas particulier de l'impôt foncier

L'article R. 145-8 du code de commerce énonce que « Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et 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. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a as-

sumé la charge ». Ainsi, les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer. Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originairement fixé.

La notion d'« obligations respectives des parties » évoquée à l'article précité vise les charges et conditions du bail commercial qui ont une incidence sur la détermination de la valeur locative. Cette dernière sera adaptée selon que lesdites charges pesant sur le locataire sont plus ou moins importantes, l'article faisant référence à d'éventuelles restrictions à la jouissance des lieux qui pourraient être préjudiciables au preneur ou à des obligations qui incombent normalement au bailleur et dont celui-ci se serait déchargé sur son locataire. Il est auquel cas question de clause dite « exorbitante de droit commun » qui justifie d'un abattement, sous diverses formes, appliqué à la valeur locative brute (V. tableau des majorations/minorations, *in* la douzième édition de l'observatoire des loyers judiciaires de Paris et la sixième édition de l'observatoire des loyers judiciaires de Lyon<sup>3</sup>).

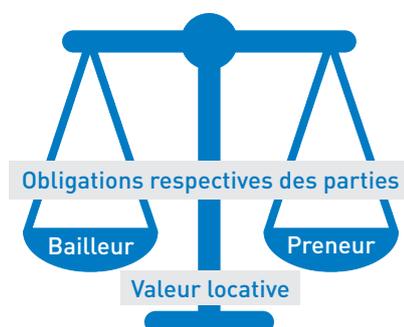
La valeur locative brute est donc impactée par le poids des obligations qui pèsent sur l'une ou l'autre des parties. Si le bailleur réalise sur son preneur un transfert important de certaines charges qui lui

(1) Au sujet duquel, V. aussi D. Lipman-W. Boccara, AJDI 2024. 534.

(2) Orléans, 15 avr. 2021, n° 19/019611.

(3) S. Fruchter, A. Betaille et M. Cornaton AJDI 2023. 902 ; P. Favre-Réguillon, Sixième observatoire des loyers judiciaires de la métropole de Lyon, AJDI 2022. 911 ; Également, P. Favre-Réguillon, *Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale*, tableau complet des majorations / minorations, p. 171 à 181, Éd. du Moniteur, 2024.

**Illustration 1 : appréciation des obligations respectives des parties (C. com., art. R. 145-8) et incidence sur la valeur locative**



incombent normalement, celle du loyer s'en trouve d'autant dépréciée pour rester économiquement supportable. Il est donc fréquent, pour certaines activités, certains types de locaux ou encore certaines implantations essentiellement en centres commerciaux, de voir reporter la taxe foncière sur le locataire<sup>4</sup>. Possibilité qui n'a nullement été remise en cause par la loi appelée en introduction.

(4) Aix-en-Provence, 19 avr. 2016, n° 14/22750.

(5) Colmar, 23 août 2023, n° 22/00991 ; Colmar, 26 févr. 2018, n° 13/03021 ; TJ Lyon, 2 mai 2023, n° 20/00043 ; Grenoble, 23 févr. 2023, n° 21/04059 ; Versailles, 17 nov. 2022, n° 21/03812 ; Caen, 17 févr. 2022, n° 20/00559 ; Aix-en-Provence, 20 janv. 2022, n° 19/15319 ; Paris, 15 déc. 2021, n° 20/00513 ; Douai, 19 avr. 2018, n° 16/07373 ; Colmar, 26 févr. 2018, n° 13/03021 ; Aix-en-Provence, 11 oct. 2016, n° 15/05497 ; Versailles, 26 sept. 2019, n° 18/04334 ; Aix-en-Provence, 15 mars 2018, n° 13/18325 ; TGI Marseille, 10 juill. 2017, n° 13/05485.

(6) Versailles, 13 avr. 2023, n° 21/04006 ; Caen, 31 mars 2022, n° 20/00859 ; Colmar, 21 sept. 2022, n° 20/03496 ; Douai, 17 nov. 2022, n° 22/01246.

(7) Amiens, 16 juill. 2020, n° 19/04902.

(8) *Ibid.*, supra, Aix-en-Provence, 19 avr. 2016, n° 14/22750.

(9) Versailles, 16 nov. 2023, n° 22/01927 : « La cour a précédemment constaté que les loyers de référence utilisés par l'expert judiciaire en terme de comparaison prenaient en compte les transferts de charges sur le preneur, spécifiquement l'impôt foncier et l'assurance de l'immeuble. Il n'apparaît dès lors pas justifié de déduire de la valeur locative la taxe foncière [...] » ; Amiens, 12 sept. 2023, n° 22/00736 ; TGI Toulouse, 11 mai 2010, n° 07/02721, confirmé par Toulouse, 28 févr. 2012, n° 10/03560 : « Il n'y a pas lieu d'appliquer un nouvel abattement en raison du fait que le locataire assume l'impôt foncier, cette clause étant habituelle et ne constituant pas une charge exorbitante mise à sa charge » ; TGI Paris, 5 juill. 2016, n° 14/03319 : « Il n'y a donc pas lieu de déduire le montant de la taxe foncière de la valeur locative ».

(10) Chambéry, 12 sept. 2023, n° 21/00121 ; Aix-en-Provence, 19 avr. 2016, n° 14/22750.

(11) *Ibid.*, supra, Chambéry, 12 sept. 2023, n° 21/00121.

(12) Civ. 3<sup>e</sup>, 25 janv. 2023, n° 21-21.943, D. 2023. 173 ; *ibid.* 1331, obs. M.-P. Dumont ; *ibid.* 1420, chron. M.-L. Aldigé, B. Dijkpa, A.-C. Schmitt et J.-F. Zedda ; AJDI 2023. 269, obs. J.-P. Blatter ; RTD civ. 2023. 454, obs. N. Cayrol ; 15 févr. 2018, n° 16-19.818, AJDI 2018. 600, obs. C. Castela ; 24 nov. 2021, n° 20-21.570, AJDI 2022. 124 ; 23 mai 2019, n° 18-14.917.

(13) Civ. 3<sup>e</sup>, 20 déc. 2018, n° 17-27.654, AJDI 2019. 715 ; *ibid.* 665, point de vue H. Heugas-Darraspen 17-27.654.

(14) Aix-en-Provence, 14 sept. 2017, n° 16/14483.

(15) Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mai 2019, n° 18-14.917.

(16) Colmar, 26 févr. 2018, n° 13/03021.

(17) Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mai 2019, n° 18-14.917.

(18) Civ. 3<sup>e</sup>, 8 avr. 2021, n° 19-23.183, AJDI 2021. 774, obs. J.-P. Blatter ; *ibid.* 839, obs. S. Andjehairi-Tribillac ; Rev. prat. rec. 2022. 35, chron. E. Morgantini et P. Rubellin ; 24 nov. 2021, n° 20-21.570, AJDI 2022. 124.

(19) Civ. 3<sup>e</sup>, 8 févr. 2024, n° 22-24.268, cassation partielle de Montpellier, 18 oct. 2022, n° 20/02383.

(20) Montpellier, 18 oct. 2022, n° 20/02383, cassation partielle Civ. 3<sup>e</sup>, 8 févr. 2024, n° 22-24.268.

Ce point peut dès lors être source de minoration<sup>5</sup> d'autant de la charge locative, sous réserve toutefois que cette pratique de report d'un coût additionnel sur le preneur ne soit pas observée couramment dans le voisinage ou l'unité autonome de marché (UAM<sup>6</sup>). D'où l'importance de la bonne qualification des termes de comparaison utilisés pour déterminer la charge réelle sinon équitable du loyer ! Et ce, comme justement rappelé par la cour d'appel d'Amiens<sup>7</sup>, parce que « la valeur locative ne se détermine pas en fonction de la seule moyenne du montant nominal des loyers hors charges des éléments de comparaison ».

Si les baux étudiés mettent systématiquement le remboursement de l'impôt foncier à la charge des locataires<sup>8</sup>, il est logiquement inopportun<sup>9</sup> d'un point de vue technique (et plus encore économique) de le déduire de la valeur locative identifiée, sauf à réaliser un abattement injustifié de cette dernière car elle a été établie et acceptée en conséquence.

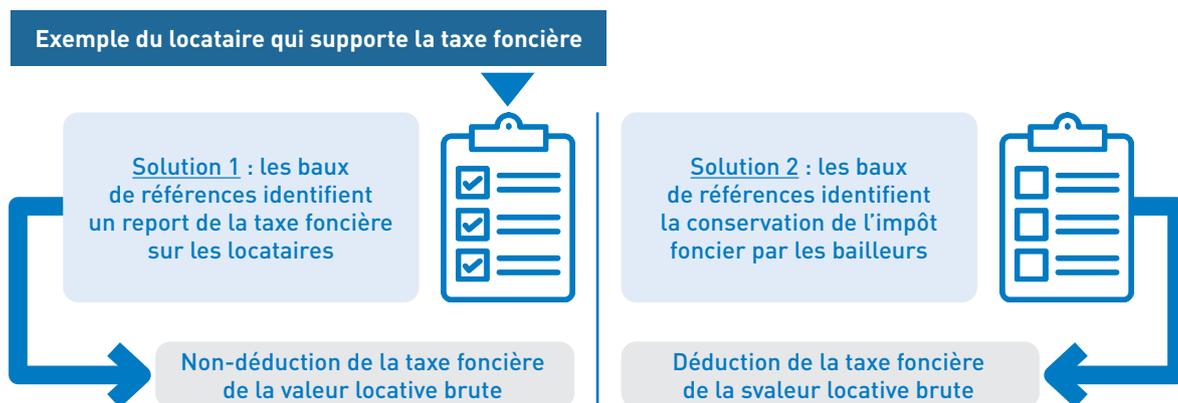
Certains cours d'appel<sup>10</sup> ayant eu à se prononcer sur le sujet ont toutefois appliqué une décote souvent de principe<sup>11</sup> sur la valeur locative, et ce quand bien même il était relevé que les baux de référence supportaient eux aussi cette charge incombant normalement au bailleur. La haute cour saisie du sujet s'est exprimée en droit et rangée derrière l'appréciation souveraine du juge du fond à même d'adopter la méthode d'évaluation qui lui paraissait la plus appropriée<sup>12</sup>. Il n'existe aucune position arrêtée en la matière. Tout est affaire de comparables obligatoirement adaptés pour l'espèce !

Ainsi, dans un arrêt rendu en 2018, la Cour de cassation<sup>13</sup> censurait la cour d'appel aixoise<sup>14</sup> qui, pour fixer le montant des loyers révisés de deux baux commerciaux, avait appliqué un abattement pour charges exorbitantes au titre de la taxe foncière transférée au locataire. La Cour motivait sa décision selon les termes suivants : « En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, dans les baux retenus à titre d'éléments de référence, la taxe foncière n'était pas également supportée par les locataires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Cette position a toutefois été depuis contredite, tout d'abord par un arrêt du 23 mai 2019<sup>15</sup> rejetant un pourvoi formé contre une décision de la cour de Colmar<sup>16</sup> qui jugeait qu'« en vertu des dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce, du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et 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 [...]. En ce qui concerne la taxe foncière, lorsque celle-ci est mise à la charge du preneur, cela justifie donc une réduction de la valeur locative, car il s'agit d'une charge exorbitante qui doit être déduite de la valeur locative ». Dans ses motivations<sup>17</sup> réitérées courant 2021<sup>18</sup> puis tout dernièrement en février 2024<sup>19</sup>, la haute cour met un bémol de fond en relevant que « l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que, selon l'expert, le fait que le preneur se soit engagé à acquitter les taxes foncières ne justifie pas un abattement pour charges exorbitantes, dès lors, d'une part, que ce transfert de charges est couramment pratiqué dans le secteur, d'autre part, que les termes de comparaison retenus par l'expert correspondent à des baux mettant la taxe foncière à la charge du preneur. En statuant ainsi, alors que les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire, constituent un facteur de diminution de la valeur locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Cette position de fond trouve à s'appliquer quand bien même la cour d'appel de Montpellier<sup>20</sup> confirmait le rejet de la demande d'abattement en considération de la charge pour le preneur de la taxe foncière, pour le motif jugé pertinent du premier juge que les termes de comparaison retenus par l'expert correspondaient justement à des baux avec taxe foncière à la charge du preneur. Plus encore, se démarquant, elle affirmait que « des jurisprudences retenant dans d'autres situations un caractère de charges exorbitantes n'ont aucune incidence sur le motif particulier de l'appréciation dans l'espèce au regard des termes de comparaison » !

Illustration 2 : cas simple de l'incidence du report de la taxe foncière sur le preneur (C. com., art. R. 145-8)



L'impôt foncier, s'il est transféré sur le preneur, peut donc être un facteur de minoration de la valeur locative selon les dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce, et ce dans la mesure où – et c'est bien là souvent l'écueil – les termes de référence identifient des bailleurs qui en conservent la charge. L'application arbitraire d'un abattement, alors même que les baux de référence mettent à la charge du locataire la taxe foncière, « brise » l'approche par comparaison utilisée. En effet, l'équilibre économique des comparables intègre déjà cette charge pesant sur le locataire, les loyers unitaires étant alors appréciés « taxe foncière incluse ». L'abattement systématique sur la valeur locative, dans le respect de la décision de notre Cour suprême qui donne le la, juge du droit en charge de l'unification de son interprétation, revient techniquement à appliquer une seconde minoration.

Pour éviter l'écueil d'une double minoration et permettre l'application stricte du droit, il convient de retraiter en amont les éléments de référence en considérant le caractère exorbitant du transfert sur les locataires de l'impôt foncier qui constitue alors, dans cette logique, une charge locative complémentaire inhabituelle. Ce retraitement des éléments de comparaison passe par l'intégration (ou réintégration) dans le loyer de la taxe foncière (hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères [TEOM]) ou par l'application d'une majoration du loyer de référence en fonction du montant de ladite taxe. Ensuite de quoi, une fois la valeur locative brute déterminée par comparaison avec ces éléments de référence retraités, une minoration sera là – justement – appliquée pour tenir compte du caractère exorbitant de l'impôt.

### Cas d'un centre commercial où la totalité des baux transfère sur les locataires la taxe foncière

Le montant de la taxe foncière refacturé au locataire dépend généralement de la clef de répartition utilisée, laquelle résulte de la surface louée. L'imposition augmente de manière symétrique avec les surfaces louées.

En simplifiant et afin d'éviter, pour chaque bail de référence, une fastidieuse (sinon impossible dans les faits) recherche du montant de taxe foncière, l'expert va pouvoir identifier un coefficient traduisant le coût métrique de la taxe foncière et l'utiliser pour retraiter, d'une part, les comparables mais également pour déterminer l'abattement pour charge exorbitante à appliquer à la valeur locative.

La taxe foncière représente une charge supplémentaire d'environ (postulat retenu pour l'exemple) 10 % :

- bail 1, d'un loyer unitaire de 300 €/m<sup>2</sup> GLA<sup>21</sup> ;
- bail 2, d'un loyer unitaire de 350 €/m<sup>2</sup> GLA ;
- bail 3, d'un loyer unitaire de 400 €/m<sup>2</sup> GLA.

Les baux sont alors corrigés d'une réelle charge locative en appliquant ladite majoration (+ 10 %), soit des loyers unitaires de 330 €/m<sup>2</sup> (bail 1) ; 385 €/m<sup>2</sup> (bail 2) et 440 €/m<sup>2</sup> (bail 3).

L'expert retient alors une valeur locative courante de 385 €/m<sup>2</sup> GLA (on retient pour la simplicité de la démonstration la « moyenne » des éléments de référence, ce qui ne peut toutefois pas être le cas au visa de l'article R. 145-7, C. com.<sup>22</sup>) puis applique un abattement de 10 % pour charge exorbitante, conformément à l'esprit de l'article R. 145-8, C. com. Cela aboutit, déduction faite, à 350 €/m<sup>2</sup> GLA.

### Cas d'une agence bancaire où deux baux de référence sur trois opèrent le transfert de la taxe foncière

Dans cette hypothèse, l'expert identifie pour chaque bail de référence un coefficient de minoration qui dépend du montant (hors TEOM) des différentes taxes foncières. Le dernier bail, pour lequel la charge de l'impôt foncier n'est pas transférée sur le preneur, ne supportera bien entendu aucun retraitement.

Le coefficient de minoration à appliquer à la valeur locative sera lui déterminé également en fonction du montant de la taxe foncière :

- bail 1 au loyer unitaire de 300 €/m<sup>2</sup> p. et taxe foncière représentant un coût unitaire de 30 €/m<sup>2</sup>, soit retraité à 330 €/m<sup>2</sup> p.<sup>23</sup> ;
- bail 2 au loyer unitaire de 350 €/m<sup>2</sup> p. et taxe foncière représentant un coût unitaire de 20 €/m<sup>2</sup>, soit retraité à 370 €/m<sup>2</sup> p. ;
- bail 3 au loyer unitaire de 400 €/m<sup>2</sup> p. sans taxe foncière, soit non retraité et conservé à 400 €/m<sup>2</sup> p.

(21) La notion de *Gross Leasable Area* (GLA) est retenue pour les surfaces de centres commerciaux et assimilées, de galeries marchandes, de zones de transit, de ports, de gares, d'aéroports et d'aires d'autoroutes.

(22) Paris, 20 avr. 2022, n° 19/20567 ; TGI Paris, 22 avr. 2013, n° 10/14812 ; Paris, 20 avr. 2022, n° 19/20567 ; TGI Paris, 24 août 2017, n° 14/07336 ; TGI Paris, 11 août 2014, n° 12/01873 ; Paris, 9 juin 2021, n° 19/13903 ; Caen, 8 sept. 2022, n° 21/00200 ; Toulouse, 10 nov. 2021, n° 18/01086 ; Nîmes, 6 janv. 2021, n° 19/02570 ; TGI Créteil, 16 mai 2017, n° 13/00036.

(23) Les valeurs locatives statutaires des boutiques ou bureaux-boutiques sont exprimées en m<sup>2</sup> p., ou surface utile pondérée (SUP), conformément aux préconisations de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et à l'art. R. 145-7, C. com.

L'expert retient, selon le même procédé que celui exposé *supra*, une valeur locative de 367 €/m<sup>2</sup> p. et applique pour l'espèce un abattement de 5 % pour charge exorbitante. La charge de la taxe foncière représentant environ 16 €/m<sup>2</sup> p., cela donne une valeur locative, après minoration, de 350 €/m<sup>2</sup> p.

Certains esprits pernecieux feraient observer qu'il serait plus simple de ne pas retraiter les éléments de référence et ne pas appliquer d'abattement, le résultat étant identique, voire similaire et dans tous les cas proche... C'est vrai ! Mais ce serait toutefois faire fi de la position actuelle de notre plus haute juridiction, ce qui, bien évidemment, pour les auteurs de la présente étude comme pour tout praticien aguerri en matière de valorisation de la propriété commerciale, n'est pas envisageable.

### Conséquence en l'absence de retraitement de la taxe foncière

Reprenons l'hypothèse première du centre commercial où, pour l'ensemble des éléments de référence, la taxe foncière est supportée par le locataire, et ce pour illustrer l'erreur économique que représente l'absence de retraitement dans la fixation de la valeur locative statutaire.

Pour la simplicité de la démonstration, nous postulons donc que la taxe foncière constitue une charge supplémentaire pour 10 % du loyer. En l'absence de retraitement, les loyers unitaires des éléments de référence qui devraient intégrer cette charge exorbitante sont minorés dans ces proportions. La valeur locative estimée par comparaison à partir de ces références minorées va donc se voir appliquer un abattement de 10 % pour charge exorbitante.

**Démonstration (V. illustration 3) :** le loyer de référence est de 350 €/m<sup>2</sup> et, le transfert de la taxe foncière représentant 10 % de ce montant, cela correspond à un loyer retraité de 385 €/m<sup>2</sup>. En l'absence

de ce retraitement, les loyers de référence unitaires sont minorés de 10 % arrondis (350 €/m<sup>2</sup> versus 385 €/m<sup>2</sup>) et la valeur locative avant abattement sera également réduite dans les mêmes proportions. Conformément à la jurisprudence, nous appliquons un abattement pour charge exorbitante de 10 %, soit une valeur locative indûment corrigée à 315 €/m<sup>2</sup> arrondis.

Par rapport à la réelle charge locative des éléments de référence qui aurait dû être prise en compte pour 385 €/m<sup>2</sup>, le calcul aboutit, toujours exprimé en surface GLA, à 315 €/m<sup>2</sup> au lieu de 350 €/m<sup>2</sup> soit une erreur de 10 % ! L'absence de retraitement des éléments de référence va donc entraîner une sous-évaluation de la valeur locative d'un dixième...

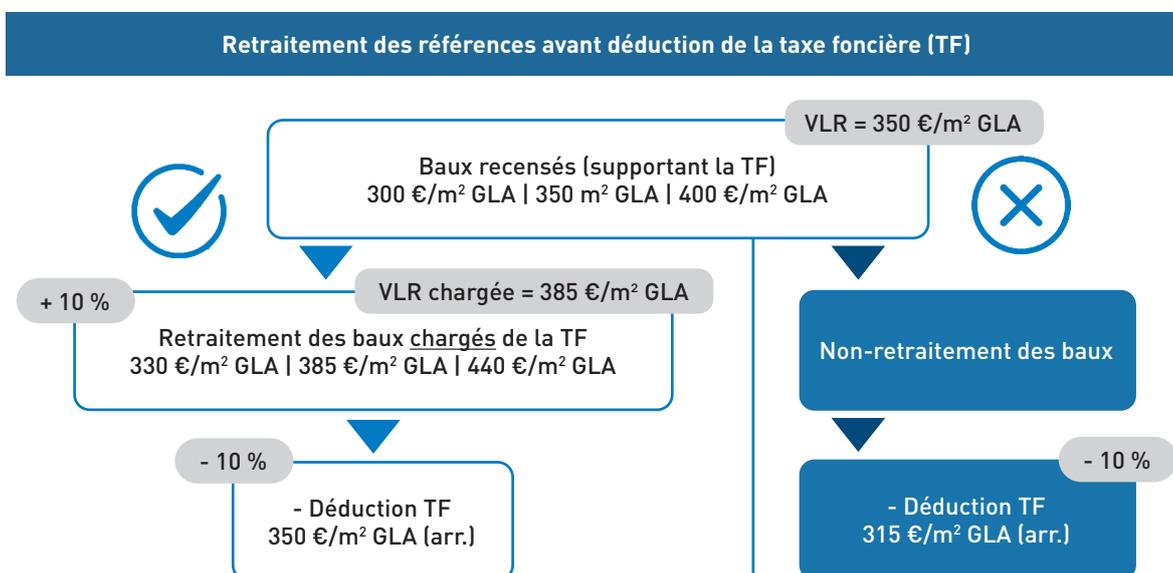
### ■ Conclusion : « Retour au point de départ ? »

La position arrêtée par la Cour de cassation en 2024, dont se sont emparés nombre de preneurs et leurs conseils pour composer une petite ritournelle entêtante, n'entraîne aucune modification de la valeur locative dans l'hypothèse où l'expert, qui connaît la chanson, respecte scrupuleusement les principes de la valorisation par comparaison en retraitant la « charge exorbitante » de la taxe foncière dans les éléments de référence.

Sur le plan économique, la valeur locative ne fait que rétablir l'équilibre entre droits et obligation des parties. Dans le cas d'espèce, les droits du locataire étant plus importants que ses obligations, l'équilibre économique du contrat nécessite le versement par celui-ci d'une somme d'argent que l'on appelle loyer. On observera que plus les obligations du locataire sont importantes, plus la contrepartie financière destinée à équilibrer le contrat diminue. L'exemple le plus parlant est celui du bail à construction par lequel le locataire s'engage, notamment, à construire à ses frais un immeuble dont le bailleur deviendra propriétaire à l'échéance. Le poids économique de l'obligation du locataire entraîne une diminution très importante du loyer, voire sa quasi-disparition !

La valorisation par comparaison, la seule possible en matière de fixation de loyer de renouvellement des boutiques, impose donc de vérifier que les droits et obligations des éléments de référence sont

**Illustration 3 : méthodologie pour retraitement des références en considération de la taxe foncière (C. com., art. R. 145-8)**



similaires à ceux du contrat à valoriser. Dans le cas contraire, il convient de retraiter les éléments de référence, comme l'énonce d'ailleurs cette fois l'article R. 145-7 du code de commerce, imposant que les prix couramment pratiqués dans le voisinage soient corrigés si nécessaire – et fort heureusement – sauf à ne produire qu'un rapport en évaluation truffé de fausses notes.

Il n'est nullement fait référence à un quelconque caractère exorbitant de certaines obligations, ces mêmes obligations existant dans le contrat à valoriser, mais uniquement d'une cohérence dans la méthodologie. L'expert est donc parfaitement dans son rôle de technicien lorsqu'il n'applique pas d'abattement, mais la Cour de cassation, qui juge en droit, n'a bien évidemment pas cette vision technique qui nécessite d'intégrer toute nécessaire correction méthodologique en amont de sorte que le droit puisse s'appliquer pleinement et justement à la fin.

Notre plus haute juridiction est parfaitement légitime à définir sur le plan juridique la notion de charge exorbitante en déterminant son champ et ses modalités d'application. Elle met l'ensemble des parties au diapason ! Il ne nous appartient pas, à nous experts, de porter un quelconque jugement sur ce sujet que la doctrine se chargera de commenter. Nous nous contenterons, sans tambour ni trompette, d'en analyser les conséquences techniques et de proposer, comme c'est le cas pour la présente étude, toute utile adaptation. Le statut des baux commerciaux est mouvant, c'est là toute sa richesse, et cela implique souvent une certaine inventivité de la part de ses praticiens évaluateurs qui disposent de plusieurs cordes à leur arc !

Pour respecter cette position, les experts devront donc intégrer le caractère exorbitant de la taxe foncière, entraînant mécaniquement, comme démontré ci-avant :

- une hausse des loyers unitaires des éléments de référence,
- une augmentation, dans les mêmes proportions, de la valeur locative avant correction,
- l'application d'un abattement pour charge exorbitante de même ampleur que la majoration.

Soit un retour à la valeur locative qui aurait été déterminée sans tenir compte de la jurisprudence de la Cour de cassation : + 10 % – 10 % = 0 % !

Tout ça pour ça ? On peut alors s'interroger sur la nécessité de ce jeu à somme nulle où un pas en avant est annihilé par un pas en

arrière. Il aurait été en effet plus simple de ne rien faire, pas de majoration correctrice des éléments de référence, pas d'abattement pour charge exorbitante ensuite, mais pas d'application de la jurisprudence de la Cour de cassation non plus. Et c'est là où la cacophonie cesse pour en revenir à l'application sérieuse et technique de la règle de droit édictée par l'article R. 145-8 du code de commerce. Comme bien souvent en matière de baux commerciaux, le technicien-évaluateur compose une partition complexe associant subtilement des notes de droit et de technique : une vraie symphonie expertale !

Enfin, et au-delà de tous calculs, toutes méthodes et toutes créations jurisprudentielles, on rappellera que le loyer, la valeur locative statutaire, la valeur locative de marché mais également les charges transférées sur le locataire constituent économiquement le coût locatif d'un emplacement que ce dernier apprécie dans son ensemble pour l'élaboration de son bilan prévisionnel et peu importe la dénomination ou la part de ses différents éléments constitutifs.

Le locataire, prenant à bail un emplacement commercial, est parfaitement informé du loyer qu'il va devoir supporter mais également des autres charges prévues au contrat qu'il s'apprête à signer. Son analyse n'est pas juridique mais exclusivement économique, réglée comme du papier à musique... La comparaison souvent mise en avant à cor et à cri avec les baux d'habitation ne tient pas, s'agissant en matière commerciale d'une relation et d'un rapport purement économique, de surcroît entre professionnels avertis, sinon respectivement intéressés !

Dans certaines communes, la taxe foncière peut déjà représenter près de la moitié du loyer des locaux commerciaux. L'explosion – très – prévisible du montant des taxes foncières, notamment pour lesdits locaux, ne va qu'amplifier cette problématique...

Que le concert (re) commence !