

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1338)

Adopté

AMENDEMENT

N° CE6 (Rect)

présenté par

M. Tetart, M. Abad, M. Aubert, M. Decool, Mme Duby-Muller, Mme Grosskost, M. Herth, M. Hetzel, Mme Louwagie, M. Poisson, M. Reiss, M. Salen, M. Sermier, M. Tardy, M. Terrot, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Pons, M. Cinieri, M. Guy Geoffroy, M. Surni, M. Le Mèner, M. Fasquelle et Mme Ameline

ARTICLE 5

I. A l'alinéa 3, substituer aux mots :

« et des charges locatives »,

les mots :

« , des charges locatives et des impôts »

II. En conséquence, après le mot :

« charges »

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 6 :

« et ceux des impôts qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le contrat de bail commercial stipule fréquemment, outre l'imputation sur le locataire de certaines dépenses d'entretien et de travaux, la refacturation d'impôts dus par le bailleur. Même si le terme « charges » peut être entendu de manière générique et comprendre les impôts, il paraît préférable de les mentionner expressément afin que les impôts apparaissent

effectivement dans l'inventaire prévu par la loi.

Il importe également que le décret en Conseil d'État destiné à préciser ces charges intègre effectivement les impôts dans son dispositif. Il est, en effet, essentiel au regard de l'objectif de

rééquilibrage des relations bailleur-preneur poursuivi par la loi que la question des impôts soit abordée par le décret.

Si la refacturation – à condition qu'elle soit strictement liée à la surface occupée - de certains impôts liés au local (taxe foncière, TEOM) est envisageable, elle est par contre inacceptable concernant des impôts qui frappent l'activité du bailleur. Il en va ainsi de la CET du bailleur, ancienne taxe professionnelle, qui est parfois répercutée sur le preneur, alors que celui-ci paye sa propre CET. Il s'agit d'une pratique inéquitable. Le décret en Conseil d'État devra ainsi bien préciser, outre les charges, les impôts qui « en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire ».