

EXPERTISE



PATRICK COLOMER
Expert près la cour d'appel
de Paris agréé
par la Cour de cassation
Chartered Surveyor MRICS VR



VIRGINIE BÉLINE
Expert près la cour
d'appel de Versailles
Colomer Expertises

L'abattement systématique pour charges exorbitantes

La Cour de cassation a posé le principe de l'abattement systématique pour charges exorbitantes du droit commun même si les termes de comparaison supportent les mêmes charges. Cela concerne tous les locaux commerciaux, à l'exception des locaux monovalents et des bureaux.

Le bailleur peut transférer toutes les charges sur le locataire à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil et des frais de gestion locative (décret 2014-1317). L'article R 145-8 du code de commerce prévoit que cela justifie un abattement sur la valeur locative si cela n'est pas l'usage.

S'agissant des charges dites exorbitantes du droit commun (vétusté, impôt foncier, assurance, honoraire de gestion technique, travaux de conformité et prescrits par les autorités administratives), dans les unités autonomes de marché, tels les centres commerciaux, les baux prévoient généralement leur transfert sur l'ensemble des preneurs.

En intégrant un centre commercial, le locataire accepte de supporter des charges plus importantes que pour des locaux en centre-ville. Ce transfert, licite, crée un équilibre contractuel qui est accepté par le locataire qui a pu étudier et faire étudier l'équilibre et l'intérêt économique de son implantation, la charge locative portée à sa connaissance intégrant des charges exorbitantes. Le "loyer net de charges et de taxes" dans les baux investisseurs est une modalité de fixation du loyer.

Le fait que les termes de comparaison dans le voisinage supportent tous des charges exorbitantes voire les mêmes charges exorbitantes, comme dans les centres commerciaux, serait-il "un usage" au sens de l'article R 145-8 du code de commerce ?

Par arrêt du 8 février 2024 (Civ.3, n°22-24.268), la Cour de cassation a confirmé que, sauf dispositions contraires, en matière de détermination du loyer du bail renouvelé, le paiement de la taxe foncière et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative, même si ce transfert de charges est couramment pratiqué dans le secteur considéré et si les termes de comparaison retenus par l'expert correspondent à des baux mettant la taxe foncière à la charge du Preneur.

Elle avait déjà retenue une position similaire dans un précédent arrêt du 25 janvier 2023 (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 janvier 2023, 21.21.943).

L'équilibre économique contractuel initial ne survivra pas à la fixation judiciaire du loyer s'il est pratiqué un abattement en contradiction avec les termes de comparaison. Le bail étant renouvelé aux mêmes charges et conditions, seul le loyer peut être modifié par le juge. Le transfert des charges, impôts et travaux sur les locataires est régi par la seule convention des parties, le juge ne peut pas les modifier.

S'il doit être appliqué un abattement pour charges exorbitantes, il convient au préalable d'effectuer une majoration sur les termes de comparaison qui les supportent pour être à périmètre constant. L'article R 145-7 du code de commerce permet d'effectuer des correctifs de ce type.

Pratiquer la minoration systématique des charges dans un marché où l'ensemble des termes de comparaison du voisinage les supportent, sans majorer lesdits comparables, reviendrait à créer une distorsion entre les locataires.

Majorer les termes de comparaison se retourne contre les locataires quand ils ne supportent pas de charges exorbitantes alors que les termes de comparaison les supportent. Néanmoins, cela maintient l'équilibre économique, le périmètre de comparabilité étant équivalent.

Toujours dans cet objectif d'équilibre, il convient également de retraiter les termes de comparaison lorsqu'ils ont des avantages (sous location, cession libre, bail tous commerces, droit de perceMENT, droit de terrasse ...), afin de corriger les différences constatées pour comparer ce qui est comparable.

Le transfert d'une charge au locataire sans contrepartie constitue un facteur de diminution de la valeur locative, sauf si c'est l'usage, les termes de comparaison retenus supportant les mêmes charges.

Terme de comparaison supportant des charges exorbitantes

Valeur locative	1 000 €/m ²
Majoration pour charges exorbitantes	100 €/m ²
Coût locatif	1 100 €/m ²

Local expertisé supportant des charges exorbitantes

Valeur locative	1 000 €/m ²
Si abattement pour charges exorbitantes	100 €/m ²
Coût locatif	900 €/m ²
Minoration	-18 %

Local expertisé ne supportant pas des charges exorbitantes

Valeur locative majorée	1 100 €/m ²
Valeur locative non majorée	1 000 €/m ²
Minoration	-9 %