

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

13 juin 2012
n° 11-17.114

Sommaire :

En matière de bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation du bail

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 13 juin 2012 N° 11-17.114

Cassation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon le jugement attaqué (Béziers, 14 février 2011), rendu en dernier ressort, que la société Bacotec gestion, preneuse à bail de locaux commerciaux, propriété de la SCI Jade, a formé opposition à une ordonnance lui enjoignant de rembourser à sa bailleuse une certaine somme au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

Attendu que pour la débouter de son opposition, le jugement retient que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est une taxe récupérable et que l'article 4-6 du contrat de bail fournit une liste non exhaustive des dépenses dites récupérables ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, s'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle, le tribunal a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 14 février 2011, entre les parties, par le tribunal de commerce de Béziers ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal de commerce de Narbonne ;

Condamne la SCI Jade aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Jade à payer à la société Bacotec gestion la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, troisième chambre civile, et prononcé par Mme le président en l'audience publique du treize juin deux mille douze, signé par Mme Fossaert, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société Bacotec gestion

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR débouté la société BACOTEC de son opposition, d'AVOIR condamné cette société à payer à la SCI JADE la somme en principal de 662 € au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères assortie des intérêts au taux légal sur cette somme à compter de la première mise en demeure et d'AVOIR condamné la société BACOTEC à payer à la SCI JADE la somme de 400 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens,

AUX MOTIFS QU'en vertu d'un bail sous seing privé et de son avenant en date du 10 février 2005, la SCI JADE a donné à bail à titre commercial à la STE BACOTEC GESTION les biens et droits ci-après désignés : PORT MINNERVOIS VILLAGE - 11000 HOMPS - Lot N° C03 + parking 16, avec tous ses lots annexes ; que la SCI JADE soutient être parfaitement fondée en droit à réclamer le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères par la STE BACOTEC GESTION ; que l'article 4 des conditions du bail stipule : « le preneur s'oblige .../... 6. à acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, charges locatives de copropriété comprenant notamment toutes les charges d'entretien et de maintenance à caractère locatif y compris celles relatives aux espaces verts, à l'éclairage, à la piscine...). De son côté, le bailleur .../... 11. conserve à sa charge les dépenses dites "non récupérables" supportées légalement par les propriétaires, en particulier la taxe foncière et les charges de copropriété classique (assurance de la copropriété, honoraires du syndic, etc...) .../... 14. Il s'acquittera de tous les impôts attachés à la qualité de propriétaire, comme de tous les impôts relatifs à l'encaissement des loyers qu'il percevra au cours des neuf années. Il ne pourra se désister de ses obligations fiscales ni les faire appliquer au preneur. Ces dernières étant celles en vigueur à la suite de la

signature de la présente auxquelles peuvent s'ajouter toutes autres obligations faisant l'objet d'une nouvelle législation » ; que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est une taxe « récupérable » ; que de plus, l'article 6 du contrat de bail fournit un liste non exhaustive (etc) des charges dites «récupérables» ; qu'en conséquence, il apparaît que la taxe des ordures ménagères est bien à la charge de la STE BACOTEC GESTION en sa qualité de preneur ; qu'il convient donc de débouter la STE BACOTEC GESTION de son argumentation et de la condamner à payer à la SCI JADE la somme en principal de SIX CENT SOIXANTE DEUX EUROS 662 € assortie des intérêts au taux légal sur cette somme à compter de la première mise en demeure, ainsi qu'une somme de QUATRE CENT EUROS 400 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les entiers dépens de la présente décision qui comprendront ceux de la procédure d'injonction de payer dont l'acte d'huissier de signification de l'ordonnance,

1- ALORS QUE seules sont récupérables sur le preneur à bail les taxes expressément visées par le bail commercial ; qu'en condamnant le preneur à rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sans se référer aux stipulations du bail et en se bornant à affirmer que cette taxe serait "par nature" récupérable, le tribunal a violé l'article 1134 du Code civil.

2- ALORS QUE si l'article 4.6 du contrat stipulait que le preneur s'engageait à « acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, charges locatives de copropriété comprenant notamment toutes les charges d'entretien et de maintenance à caractère locatif y compris celles relatives aux espaces verts, à l'éclairage, à la piscine, etc.) », l'article 4.14 du contrat stipulait ensuite que le bailleur conservait à sa charge « tous les impôts attachés à la qualité de propriétaire » et qu'il ne pourrait pas « se désister de ses obligations fiscales ni les faire appliquer au preneur » ; que l'article 1523 du Code général des impôts disposant que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est «imposée au nom des propriétaires », il ressortait clairement et précisément du bail que cet impôt, attaché à la qualité de propriétaire, ne pouvait pas être mis à la charge du preneur ; qu'en jugeant pourtant que cet impôt était à la charge de la société BACOTEC, le Tribunal a méconnu la loi des parties, en violation de l'article 1134 du Code civil.

Composition de la juridiction : Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président),M. Fournier,M. Petit,SCP Gatineau et Fattaccini
Décision attaquée : Tribunal de commerce de Béziers 2011-02-14 (Cassation)