

Regards Pratiques sur les clauses de catégories de charges

Mardi 6 octobre 2026

Les charges avant Pinel: la Menace Fantôme

La Menace Fantôme

Etude d'impact du 20 août 2013

Les charges, au sens large, étaient devenues, au fil des années, équivalentes à un second loyer, pouvant aller jusqu'à 30% de celui-ci.

Le poids des loyers chargés, pouvait atteindre, par rapport au chiffre d'affaires, un poids comparable aux charges de personnel.

Ce coût, non indentifiable à la conclusion du contrat, pouvait obérer la trésorerie constituant ainsi une menace non perceptible par le locataire à la conclusion du bail, faute de législation imposant au bailleur d'apporter une information claire sur la répartition et le coût de ces charges.

La Menace Fantôme

Les charges : l'eau des collines

Les charges constituent l'une des composantes du « prix » que le locataire s'oblige à payer au sens de l'article 1709 du code civil, et leur paiement relève de l'une de ses deux obligations principales.

Les charges semblent parfois n'être qu'un détail du bail ; pourtant, elles en irriguent tout l'équilibre économique.

Les charges sont au bail commercial ce que l'eau est aux collines : on ne les voit pas toujours, mais elles commandent presque tout.

Déterminer les charges refacturables : Mission impossible

La détermination contractuelle des charges locatives pouvait être radicale, en reportant tout, sans exception (sauf atteinte à l'obligation de délivrance), sur le locataire.

Elles pouvaient faire faire l'objet d'un forfait.

Elles permettaient au bailleur de stipuler un « loyer net de charges ».

Dans ce dernier cas, il devenait impossible pour le preneur de déterminer ni la liste des charges récupérables ni leur coût.

Les charges cachées : Apparences

Cass. 3e civ., 12 septembre 2019, n° 18-18.018

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le paiement de la taxe foncière par la locataire n'a pas été expressément prévu dans le bail ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le bail mettait à la charge du preneur tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués, de sorte que **le loyer soit net de toutes charges** quelconques, à la seule exception des impôts susceptibles de grever les revenus de location, la cour d'appel, qui en a dénaturé les termes clairs et précis, a violé le principe susvisé ;

Les charges cachées : Apparences

Article 1190 du code civil

Dans le doute, le contrat de gré à gré s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur, et le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé.

Les charges cachées : Apparences

En matière de bail commercial, aucun texte spécifique ne régit la répartition des charges entre bailleur et locataire et seule la convention fait la loi des parties (CA Paris 17 octobre 1995, D. 1995, IR, p. 247)

Il faut une clause expresse permettant de récupérer les charges litigieuses (Cass. 3e civ. 27 juin 2001, n°99-19.007 ; Cass. 3e civ. 21 janvier 2014, n°12-25.760 ; Cass. 3e civ. 13 novembre 2013, n°12-23.980).

Cette clause expresse doit s'interpréter restrictivement (Cass. 3e civ. 16 mai 2000, Gaz. Pal du 15 mars 2001, p. 24 ; CA Paris 17 octobre 1995, D. 1995, IR, p. 247 ; CA Versailles 15 janvier 1998, D. aff. 1998, p. 463).

.

La loi Pinel : Le Jour d'Après

Les charges après Pinel, un inventaire à la Prévert?

Article L. 145-40-2 du code de commerce

Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Article R. 145-35 du code de commerce

Ne peuvent être imputés au locataire :

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- 3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à 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 ;
- 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Les charges après Pinel, un inventaire à la Prévert?

Article L. 145-40-2 du code de commerce

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Article R. 145-35 du code de commerce

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Les charges après Pinel, l'information en continu

En cours de bail, l'inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel qui sera adressé par le bailleur au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, le bailleur devant communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les charges après Pinel, l'information en continu

Dans les immeubles collectifs, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Les charges après Pinel, l'information en continu

Le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

L'inventaire : l'Organon

Inventaire

Selon le Petit Robert, un inventaire est « une revue détaillée, minutieuse », un recensement de quelque chose ».

Le Plan Comptable le définit pour sa part comme « un relevé de tous éléments d'actif et de passif, au regard desquels sont mentionnés la quantité et la valeur de chacun d'eux à la date de l'inventaire ».

Les catégories

CA Versailles, 20 juin 2024 RG n° 23/06378

Une « catégorie », ce n'est pas une « charge » et il doit s'en déduire que, dans une catégorie, peuvent figurer plusieurs charges.

Les catégories de charges et impôts liés au bail

CA Versailles, 20 juin 2024 RG n° 23/06378

Le texte vise en outre les catégories de charges « liées à ce bail ».

Le déterminant démonstratif proscrirait les inventaires types, les catégories étant a priori communes à tous les baux.

Les sous-catégories

Les sous-catégories permettent :

- de stipuler expressément le transfert au preneur le coût de dépenses incombant légalement au bailleur (par exemple, vétusté, force majeure, mises aux normes sur le coût des travaux.
- de préciser la répartition de certaines dépenses au sein d'une même catégorie

La précision chirurgicale

L'inventaire doit être « précis ».

Il ne doit laisser place ni à l'interprétation, ni à l'approximation, ni au doute, ni à l'incertitude.

Autrement dit, un inventaire ne doit pas, en théorie, faire l'objet d'une interprétation.

La précision chirurgicale

CA Pau, 2e ch., 1re sect., 9 déc. 2025, n° 24/01459

Cette exigence de précision découle de l'objectif de la loi d'améliorer la transparence des relations entre le bailleur et le preneur : permettre au preneur **d'anticiper raisonnablement et de provisionner les charges qui lui seront imputées**

La précision chirurgicale... ou presque

Cass. com. 3 juin 2026, n° 24-19.612

Article 1225 du code civil : la clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat.

L'exigence de précision prévue à l'article 1225 du code civil relatif à la clause résolutoire, tend à ce que le débiteur « puisse identifier de manière claire et non équivoque les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution de plein droit du contrat » .

La précision chirurgicale... ou presque

Article L. 145-9

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, **préciser** les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

La précision chirurgicale... ou presque

Article L. 145-33

La valeur locative est déterminée, notamment d'après « les facteurs locaux de commercialité ».

Un décret en Conseil d'Etat **précise** la consistance de ces éléments.

Article R145-3

Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Clarté et intelligibilité

Jurisprudence du Conseil constitutionnel

Le principe de clarté de la loi et l'objectif de valeur constitutionnelle d'intelligibilité et d'accessibilité de la loi imposent d'adopter des dispositions suffisamment précises et des formules non équivoques.

Le principe de clarté est lié à la compétence du législateur que la seconde dépasserait.

Une loi pourrait être claire tout en étant inintelligible : la clarté correspondrait à l'exécution et à la concrétisation de la règle et l'intelligibilité à son accessibilité, se rapportant à la possibilité de trouver physiquement le droit applicable.

Clarté et intelligibilité

La clarté de la clause doit permettre de démontrer, sans avoir à rechercher par une interprétation téléologique ou extensive, son sens.

Son intelligibilité impose d'être identifiable au premier regard.

Les charges non refacturables : la ligne verte

Les impôts, taxes et redevances

Article R. 145-35

Sont refacturables:

la taxe foncière et les taxes additionnelles à 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 ;

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Tribunal Judiciaire de Paris, 18e ch 1re section, 19 décembre 2024, n° 22/05525 :

« Ainsi dans la mesure où cette taxe **n'est pas une composante** de la taxe foncière mais **une taxe additionnelle** facultative attachée légalement à la qualité de propriétaire, elle doit expressément être mise à la charge du preneur par une stipulation expresse et dénuée d'ambiguïté du bail conclu entre les parties s'agissant d'un bail commercial».

CA Versailles, ch. com. 3 1, 8 juil. 2026, n° 24/00086 :

S'agissant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle **est l'une des composantes** des taxes foncières.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Fiscalité des déchets:

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) s'applique au contribuable propriétaire, ainsi qu'à l'usufruitier du bien. Il s'agit d'une taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cette taxe constitue une charge récupérable par les propriétaires auprès de leurs locataires.

https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/fiscalite-dechets?utm_source=chatgpt.com#la-taxe-denlevement-des-ordures-menageres-teom-1

.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le code général des impôts ne connaît qu'une seule « taxe additionnelle » à la taxe foncière, c'est celle de l'article 1591 I du CGI, celle sur les « propriétés non bâties ».

L'article R 145-35 vise pourtant « les taxes additionnelles »

Ce n'est donc pas la définition du code général des impôts.

.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

La TOEM rémunère un service dont le locataire bénéficie directement ou **indirectement**.

Certes, il est possible que (i) des locaux, situés dans la partie d'une commune où ne fonctionne pas le service d'enlèvement des ordures, soient taxés et (ii) que la taxe soit même due en cas d'impossibilité juridique d'utiliser le service (CE 12 mars 2021 n° 442583) .

Les immeubles qui bénéficient d'une exemption permanente de taxe foncière sont exonérés de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, alors même qu'ils bénéficient de l'enlèvement.

En revanche, une « redevance » pour service rendu ne peut être légalement établie qu'à la condition, d'une part, que les opérations qu'elle est appelée à financer ne relèvent pas de missions qui incombent par nature à l'Etat et, d'autre part, qu'elle trouve sa contrepartie directe dans une prestation rendue au bénéfice propre d'usagers déterminés (CE 13 juin 2024, n° 470886). D'ailleurs, l'article L. 2333-76 du CGCT prévoit que « les communes (...) peuvent instituer une redevance d'enlèvement des ordures ménagères calculée en fonction du service rendu dès lors qu'ils assurent au moins la collecte des déchets des ménages ».

.

Les frais de gestion

La question se pose pour les frais de gestion ; ces frais sont appelés sur le rôle de taxe foncière mais ne sont pas de la taxe foncière en tant que telle.

Ils sont perçus par l'État pour sa mission de calcul et de recouvrement des taxes foncières.

Les frais de gestion sont prélevés en contrepartie des dépenses supportées par l'Etat pour assurer l'établissement et le recouvrement des impôts locaux.

Ces frais sont prévus par l'article 1641 du CGI figurant dans le livre II « impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes » et dans une section dénommée « Taxes établies et recouvrées comme en matière de contributions directes au profit des collectivités locales et organismes divers ».

Ces frais de gestion correspondent ainsi à la part de la taxe foncière perçue par l'Etat pour son aide rendue aux collectivités pour la récolte de la taxe (frais d'assiette, de recouvrement et de dégrèvement). Il s'agit bien d'un impôt lié à l'usage du local.

Les honoraires de gestion des loyers

Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail sont des charges non imputables.

Le bail peut toujours stipuler à la charge du locataire les honoraires de gestion technique. Ces honoraires doivent être justifiés par le coût de gestion de l'immeuble (CA Douai 12-7-2018 n° 18/00485, 2e ch. : Loyers et copr. novembre 2018 n° 227).

Ensemble immobilier

Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires sont des charges non récupérables.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Ensemble immobilier

Sur la clé de répartition, l'article L. 145-40-2 retient :

la « surface exploitée » pour les charges et travaux,
et le « local occupé » augmenté de la quote-part des parties communes nécessaires à
l'exploitation pour les impôts, taxes et redevances ;

Ensemble immobilier

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 21 déc. 2023, n° 21/22035 : est réputée non écrite une clause « charges-impôts » qui ne permettait pas au preneur de connaître la clé de répartition, la seule mention du numéro de lot, de sa surface et de ses tantièmes étant jugée insuffisante .

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 4 sept. 2025, n° 22/02813 : en l'absence de stipulation, la répartition « doit être fonction de la surface exploitée », alors même que les locaux dépendaient d'une copropriété .

CA Dijon, 2e ch. civ., 9 oct. 2025, n° 25/00022 : une clause prévoyant une répartition au prorata soit des surfaces exploitées, soit des tantièmes de copropriété, est valable

Ensemble immobilier

CA Aix-en-Provence, ch. 3-4, 13 mars 2025, n° 20/11618

Le code de commerce n'exige pas qu'une proportion chiffrée figure au bail, pourvu que les modalités de répartition soient clairement définies et justifiées a posteriori.

En sens contraire

CA Bordeaux, 4e ch. civ., 2 mars 2022, n° 18/04413 ;

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 21 déc. 2023. n° 21/22035 ;

CA Nîmes, 4e ch. com., 30 janv. 2026, n° 23/03877

Les travaux : le Cinquième élément

L'article L. 145-40-2 du code de commerce n'envisage pas de répartition de la charge des travaux.

Il impose toutefois au propriétaire, dans souci « d'améliorer la transparence des relations » , de communiquer, lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Les travaux : le Cinquième élément

L'article L. 145-40-2 du code de commerce n'évoque pas les travaux.

L'article R.145-35 du code de commerce pourtant que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Les travaux : le Cinquième élément

L'étude d'impact de la loi Pinel :

« Comme il a été rappelé par les représentants des locataires commerçants, les charges locatives sont de plus en plus fréquemment imposées dans leur totalité et quelle que soit leur nature, par le propriétaire bailleur, à son locataire. Sur le plan juridique, ce transfert intégral des taxes et redevances, **des charges d'entretien et des gros travaux** n'est pas acceptable ».

Les travaux : le Cinquième élément

Rapport à l'assemblée nationale du 29 janvier 2014

« Deux points ont particulièrement retenu l'attention, la répartition des charges entre bailleurs et locataires en matière de taxes et d'impôts et celle des travaux considérés, ou non, comme de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du code civil. Il apparaît nécessaire aux yeux de votre rapporteur de porter un coup d'arrêt à la pratique des loyers « triple net » exigés par certains propriétaires ainsi **qu'au transfert de la charge des gros travaux** vers les locataires qui constituent des dévoiements du régime des baux commerciaux ».

Les travaux : le Cinquième élément

CA Versailles, ch. 1-6, 7 mars 2024, n° 22/05759

Les travaux incombant directement au locataire, ou les dépenses qu'il est tenu d'assumer directement pour l'exploitation du local, « ne peuvent être qualifiés de charges relevant de l'inventaire », faute d'être dus au bailleur et de constituer des accessoires du loyer .

Cass. civ. 3e, 6 mars 2013, n° 11-27.331

Le bailleur ne peut obtenir le paiement de charges sur le fondement des clauses du bail relatives à l'entretien et à la réparation des locaux .

Les impôts nouveaux : Retour vers le futur

Le terme « impôts nouveaux » pourrait être antinomique avec la précision imposée par la loi.

Un nouvel impôt, qu'il soit ajouté à la liste existante ou qu'il en substitue un existant fait, nécessairement, partie d'une catégorie préexistante.

Les impôts nouveaux : Retour vers le futur

Exemple de la taxe sur les bureaux en région PACA

La taxe est due sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement lorsqu'ils se situent dans les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes.

jurisprudence rendue à propos de sa sœur jumelle de Paris et d'Ile de France : seule doit être prise en compte l'utilisation effective des locaux au 1er janvier de l'année d'imposition soit comme bureaux, soit pour la réalisation d'une activité de commerce ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal (CE 24-4-2019 n° 417792 : RJF 7/19 n° 670).

Cette taxe est « liée à l'usage du local »,

Le bail commercial: le Pacte des Loups?

Un contrat bien construit et bien écrit

La première des qualités requises d'un bon contrat est qu'il soit compréhensible.

Bertrand Fages, Lamy droit du contrat

Annexes ou clauses éparses ? Le choix de Sophie

L'exposé des motifs de la loi Pinel :

L'article 5 de ladite loi « entend améliorer la transparence des relations entre les bailleurs et les locataires » et « prévoit également qu'un inventaire des charges locatives revenant à chacune des parties soit annexé au bail et fasse l'objet d'un récapitulatif annuel »

Annexes ou clauses éparses ? Le choix de Sophie

Etude d'impact du 20 août 2013 :

« dans un objectif de transparence de la relation locative (...) il est prévu d'annexer au bail un inventaire précis des charges locatives ainsi que leur répartition entre le preneur »

Annexes ou clauses éparses ? Le choix de Sophie

CA Versailles 7 mars 2024, 22/07759

La présence de l'inventaire s'entend strictement ; l'existence de clauses prévoyant la répartition des charges entre le bailleur et le locataire n'en pallie pas l'absence et, partant, une clause qui a pour effet de faire échec à la présence de cet inventaire doit être réputée non écrite en application de l'article L. 145-15 du code de commerce

Annexes ou clauses éparses ? Le choix de Sophie

CA Rennes 27 novembre 2024, 22/00385

L'inventaire des charges prévu à l'article L 145-40-2 peut être dispersé dans le bail et figurer, par exemple, à la fois dans une clause listant des charges, dès lors qu'elle est claire et explicite, et dans une annexe du bail présentée comme un inventaire mais listant d'autres charges

Manuel de survie du rédacteur

L'établissement d'un tableau, intégré dans le corps du texte ou dans une annexe, est à privilégier.

Ce tableau comportera deux colonnes l'une pour le Bailleur, l'une pour le Preneur, sinon il n'y a pas de répartition.

Manuel de survie du rédacteur

Eviter les contradictions entre annexe et clause du bail

Dans un bail où les clauses prévoyaient que le preneur était redevable de la taxe foncière alors que la liste des charges ne précisait pas que ladite taxe foncière était refacturable :

« Au vu de l'ensemble des textes susvisés, il doit être jugé que le bailleur ne rapporte pas la preuve que les taxes foncières sur les parties privatives ont été mises à la charge du preneur » .

CA Grenoble, 23 avril 2026, RG 25/00545

Le devoir de mémoire du rédacteur

Jérôme : mais essaie de t'souvenir ! La dernière fois qu't'es venu, t'avais pris à gauche ou à droite du chicot ?

Popeye : Ben justement ! J'm'étais déjà trompé une fois ! fallait aller à gauche, et puis j'avais été à droite ! ou alors, alors l'inverse, j'en sais rien

Les bronzés font du ski

Le contentieux des charges post-Pinel: tout ça pour ça?

Le Contentieux des charges post-Pinel

Là où il fallait se demander auparavant si la charge réclamée était ou non incluse dans l'appellation que l'on avait faite dans le contrat (taxe locale pour la TEOM par exemple), on doit désormais déterminer si une charge entre dans une catégorie ou une sous-catégorie.

Certes, les clauses « loyer net de toutes charges » ne sont plus admises mais l'exigence d'un inventaire par catégorie renvoie nécessairement à la jurisprudence ante Pinel sur l'interprétation des clauses.

La réelle avancée n'est pas tant l'obligation d'insérer un inventaire, mais l'interdiction faite au bailleur de refacturer des sommes qui ne méritent pas de l'être

Le bail bien construit : le festin de l'amitié

L'odyssée de l'amiable

L'objectif d'un bail conforme à la loi Pinel n'est pas de mettre à la charge de l'une des parties toutes les catégories de charges, impôts, taxes et redevances inimaginables.

L'objectif avéré est de déterminer, à l'avance, toutes les catégories de charges, impôts, taxes et redevances et de connaître, tout aussi à l'avance, leur répartition et leur coût

L'odyssée de l'amiable

« On ne comprend jamais vraiment quelqu'un tant qu'on n'a pas considéré les choses de son point de vue, tant qu'on ne s'est pas glissé dans sa peau pour y marcher quelque temps dedans »

Atticus Finch (ne tirez pas sur l'oiseau moqueur, Harper Lee)

L'odyssée de l'amiable

« Au festin de l'amitié, chacun trouve sa pitance ; au festin des loups, il n'y a pas de dessert »

Pr. Procyon (Goldorak, ép. 7)

Fiscal

Acte émis au nom de la société IR et plus-value immobilière

CAA Paris, 5ech, 05 mai 2026, 24PA04623

La cour administrative d'appel de Paris a relevé d'office que les impositions supplémentaires avaient été mises en recouvrement au nom de la SCI, alors que seuls ses associés étaient légalement redevables de ces impôts.

Elle considère en conséquence que l'administration fiscale a commis une erreur en mettant les impositions à la charge de la SCI, qui n'est pas le redevable légal de la plus-value de cession immobilière.

.

Preuve de la réception par l'administration d'une réclamation

CAA Versailles, 21 mai 2026, n° 24VE01080

Un contribuable, ayant produit un courrier daté, un avis de lettre recommandée sans accusé de réception dont le numéro correspond à celui mentionné sur le courrier, tamponné le même jour par les services de La Poste, **et une capture d'écran** émanant du site internet de La Poste, « dont le ministre ne critique pas valablement la force probante du seul fait qu'elle émane de la société elle-même plutôt que des services postaux », indiquant que le pli a été distribué le lendemain, **prouve que son courrier a été reçu par l'administration fiscale, eu égard au « caractère précis et concordant » des pièces produites.**

-

Preuve de la réception par l'administration d'une réclamation

CAA Paris, 6 mai 2026 n° 24PA04514

Un contribuable, ayant pourtant produit un courrier daté comportant le numéro d'un envoi par lettre recommandée, la copie d'un bordereau de dépôt, enregistré par La Poste le lendemain, d'une lettre recommandée sans avis de réception comportant ce numéro et mentionnant être destinée aux services fiscaux, ainsi qu'un document se présentant comme une copie d'écran de la rubrique suivi du courrier du site internet public de La Poste, **ne prouvait pas que ce courrier ait été reçu par l'administration fiscale**, dès lors que la copie d'écran avait pu être falsifiée et que n'était produite aucune autre preuve, telle qu'une attestation émanant des services postaux

-

Preuve de la réception par le contribuable

CAA Versailles, 21 mai 2026, n° 24VE00354

Lorsque l'administration fiscale, ne produit pas l'accusé de réception de la proposition de rectification mais fournit la copie d'écran du logiciel Traceo de suivi des courriers recommandés avec la mention « objet flashé – distribué par Facteo » et des attestations postales établies par le postier en charge de la distribution du courrier et par le directeur des services clients entreprises de La Poste, ces éléments établissent la notification régulière.

Procédures collectives

Extension et report de la date de cession des paiements

Com., 20 mai 2026, n° 25-11.302

Il résulte des articles L. 631-8 et L. 621-2 du code de commerce et du principe d'unicité de la procédure collective que, dans l'hypothèse d'une procédure collective ouverte à l'égard d'une société et étendue à une autre, le point de départ du délai de prescription de l'action en report de la date de cessation des paiements mentionné par le premier de ces textes est le jugement d'ouverture de la procédure et non le jugement d'extension de cette procédure.



bbbm
avocats

bbbm
avocats

AIX — MARSEILLE - PARIS