



Paielement de l'impôt foncier

Par **Bailleur commercial**, le **30/08/2011** à **11:41**

Bonjour et merci pour le temps que vous avez la gentillesse de bien vouloir consacrer aux problèmes des autres.

Je suis propriétaire de local commercial, loué par un commerçant sous forme de bail 3/6/9 devant notaire. Le bail stipule:

"Impôts divers:

Le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, et notamment :

la taxe foncière"

De plus le notaire se souviens bien que la question fut abordée le jour de la signature.

Le preneur, a d'abord fait traîné, affirmant d'abord qu'il s'agissait d'un impôt à régler en N+1 (ce qui est faux), prétextant des problèmes de trésorerie, puis affirmant qu'il la payait déjà via la CET (ancienne taxe pro), puis refusant purement et simplement de la payer, allant jusqu'à dire qu'il faudrait l'attaquer en justice... Il la doit donc au titre de 2010 et 2011, soit depuis le début de son activité. Il en va de même pour l'eau, qu'il est censé me rembourser via un sous compteur. Le paiement de ces deux charges figure en clause résolutoire :

"à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition (...) et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail serait résilier de plein droit."

Le preneur a toujours payé son loyer, il est solvable. Simplement de mauvaise foi, malhonnête et très malin...

La clause inscrite au bail:

"Frais:

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes

extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes."

signifie-t-elle que les frais d'huissiers et d'avocats serait pris en charge par le fautif. Dans quelle mesure?

Merci

Par **Melanie555**, le **30/08/2011** à **11:57**

Envoyer une LRAR rappelant les clauses du bail relatives aux impôts et taxes, en précisant qu'en cas de non paiement vous ferez exécuter la clause résolutoire.

Par **Bailleur commercial**, le **30/08/2011** à **12:22**

Merci.

Dans ce cas, si non paiement sous un mois, je perds mon locataire, mais vu les circonstances, c'est probablement préférable. Il n'y a plus de confiance.

Aux vues de mon post précédent, qu'en est-il des frais à venir?

Je vous tiendrais au fait des évolutions de l'affaire.

Cordialement

Par **beberenice**, le **05/07/2012** à **18:03**

Je vous conseille de réaliser une [simulation impôt](#) afin de connaître le montant de l'impôt à régler dans votre cas