Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Bail commercial régularisation de charge

Par Jpg

Bonjour,

Nous sommes titulaire d'un contrat de location pour un local commercial.
Celui ci a été signé le 27 juillet 2019.
Jusque à présent nous n'avons jamais eu à régler aucune charge liées à l'occupation du local commercial.

Je précise que nous n'avons pas jouissance des communs, que nous sommes autonome en fourniture d'électricité et d'eau.

Entre temps, notre propriétaire historique a vendu l'immeuble composé de six appartements et du local commercial.
Des travaux important ont été engagés à la charge du nouvel acquéreur car l'immeuble était fort vétuste.

Celui ci qui est une foncière appelle des charges locatives sur l'exercice 2022 régularisées sur loyer de Juillet 2023.
Bien entendu aucun document préalable (récapitulatif de charge, répartition entre les locataires) n'a été communiqué ni à nous ni à aucun des locataires au titre de leur domicile.

Je leur en ai fait la demande par mail et celui ci reste sans réponse.

A ce titre voilà ce que notre bail prévoit :

Taxe, impôts et charges :
« Le preneur s'oblige à acquitter toutes les charges, impôts et taxes dont les locataires sont habituellement tenus. Il devra justifier dès ses paiements en cours de bail, ainsi qu'à l'échéance du bail ou avant tout déménagement ».

Egalement :

Clause résolutoire :
« Dans le cas où le preneur manquerait à une seule des ces obligation, notamment pour défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou pour usage dès l'au aux loués contrairement à la destination prévue au présent contrat, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse.
L'exécution postérieur dès ses obligation par le preneur ne suspend nullement la possibilité réservée au bailleur d'exercer cette faculté de résiliation ».

Ma question est donc de connaître nos droits selon la loi.

- Devons nous régler cet appel de charges dans ces conditions ? Je veux dire sans même savoir ce qui est appelé

- Devons nous attendre pour régler cet appel de charges d'avoir reçu les documents légaux demandés ainsi que les justificatifs ?

- Ne risquons nous pas d'être trouvé fautif au regard de ce que nous impose les termes du bail ?

Je remercie par avance toute l'équipe bénévole pour votre dévouement et votre bienveillance.

Bien respectueusement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que dit la loi est dans l'article 1353 du code civil :

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Vous n'êtes tenu de rembourser au bailleur que les charges qu'il vous justifie.

Il a matière à discuter :
- quelles sont les charges dont les locataires sont habituellement tenus ? La taxe foncière n'en est pas une.
- répartition entre les locataires.

Par Jpg

Bien le bonjour Nihilscio,

Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Ce que dit la loi est dans l'article 1353 du code civil :
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Si je comprend bien, tant que le bailleur n'accède pas à notre demande a produisant un récapitulatif des charges « appelées » et par la même le droit à vérifier leurs exactitudes. Nous ne devons payer?

Il a matière à discuter :
- quelles sont les charges dont les locataires sont habituellement tenus ? La taxe foncière n'en est pas une.
- répartition entre les locataires.

Pour notre cas personnel, nous sommes une structure associative occupant un local commercial.
Il me semble toutefois que la taxe foncière correspondant à notre local peut nous être répercutée ?

Pour nos voisins, locataires de leur logement c'est différant :
- entretient parties communes
- électricité des communs
- taxe d'ordures ménagères

Que dit la loi au sujet d'un bailleur qui ne produit pas : répartition et récapitulatif de charges à ces locataires qui versent tout les mois un acompte sur celle ci ?

Par Nihilscio

La taxe foncière ne peut vous être répercutée que si c'est stipulé dans le bail. Quel type de bail ? Commercial ?

Que dit la loi au sujet d'un bailleur qui ne produit pas : répartition et récapitulatif de charges à ces locataires qui versent tout les mois un acompte sur celle ci ?Elle ne dit rien. Elle dit ce que dit l'article 1353 du code civil qui est bien suffisant et qui n'est que du simple bon sens.

Par Jpg

Absolument bail commercial 3/6/9
J'ai indiqué les clauses qui sont portées au bail dans mon premier message.

Par Jpg

C'est dire cela :
A ce titre voilà ce que notre bail prévoit :

Taxe, impôts et charges :
« Le preneur s'oblige à acquitter toutes les charges, impôts et taxes dont les locataires sont habituellement tenus. Il devra justifier dès ses paiements en cours de bail, ainsi qu'à l'échéance du bail ou avant tout déménagement ».

Egalement :

Clause résolutoire :

« Dans le cas où le preneur manquerait à une seule des ces obligation, notamment pour défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou pour usage dès l'au aux loués contrairement à la destination prévue au présent contrat, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse.
L'exécution postérieur dès ses obligation par le preneur ne suspend nullement la possibilité réservée au bailleur d'exercer cette faculté de résiliation ».

Par Nihilscio

Comme il n'y a pas de clause stipulant expressément que la taxe foncière est à votre charge, celle-ci est à la charge du bailleur.

Pour le reste, c'est à voir. Au bailleur de vous demander de lui rembourser les charges qu'il estime être à votre charge et de le justifier. Il n'y a aucun texte précis sur la question. Ce doit être précisé dans le bail. Dans le silence du bail, il n'y a que le code civil, article 1754, qui met à votre charge le menu entretien du local. Le code de commerce (article L145-40-2 et R145-35 à R 145-38) n'énumère pas ce qui est d'une part à la charge du bailleur et d'autre part à la charge du preneur à la différence des baux d'habitation. Depuis 2014 il impose toutefois que le bail soit précis sur le sujet : 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.

La clause résolutoire vise un défaut de paiement du loyer. Elle ne vise aucunement un refus de paiement de charges non justifiées par le bailleur. Une charge non justifiée par le bailleur ne lui est pas due.