



Hausse loyer bail commercial : renseignements

Par Visiteur

Notre propriétaire nous annonce une hausse de loyer en fin de période triennale, comme le prévoit le bail, mais:
1° il applique une pénalité de 529 euros pour non respect du paiement par virement bancaire ?
2° il intègre dans les charges la taxe foncière et la prime d'assurance en TTC et applique un taux de 19,6% sur ces sommes ?
3° le loyer déjà très élevé (12% du CA HT) peut-il être dénoncé comme abusif ?
Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Notre propriétaire nous annonce une hausse de loyer en fin de période triennale, comme le prévoit le bail, mais:
1° il applique une pénalité de 529 euros pour non respect du paiement par virement bancaire ?

Comment votre propriétaire argumente une telle pénalité? Votre bail commercial contient-il une clause pénale?

2° il intègre dans les charges la taxe foncière et la prime d'assurance en TTC et applique un taux de 19,6% sur ces sommes ?

A quoi correspondent ces 19.6%? A la TVA? Si oui, vous la déduisez de votre bénéfice d'exploitation non?

3° le loyer déjà très élevé (12% du CA HT) peut-il être dénoncé comme abusif ?

Non car un prix n'est jamais abusif du moment qu'il a été accepté par les deux parties, et qu'au demeurant vous pouvez contester l'augmentation triennale en saisissant la commission départementale de conciliation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de vos réponses,
pour préciser un peu les choses, je vous donne quelques réponses à vos demandes.

1° il ajoute les charges (Assurance + Taxe foncière) au loyer et applique une TVA de 19,6% sur l'ensemble, le problème est qu'il prend la prime d'assurance en TTC et applique ensuite la TVA, ce qui augmente le prix.
A notre avis il doit appliquer la TVA sur le loyer et ensuite ajouter les frais bruts.
Sinon nous deduisons trop de TVA et sommes passibles de redressement !

2° il justifie ces frais "de gestion" par le fait que nous ne respectons pas le paiement par virement bancaire (il est vrai inscrit au bail)...mais je pense qu'il doit justifier de ces frais dans le détail ?..et en plus il applique là aussi une TVA de 19,6% sur ces frais ?

3° OK on peut effectivement saisir la commission comme vous le précisez.

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

1° il ajoute les charges (Assurance + Taxe foncière) au loyer et applique une TVA de 19,6% sur l'ensemble, le problème est qu'il prend la prime d'assurance en TTC et applique ensuite la TVA, ce qui augmente le prix. A notre avis il doit appliquer la TVA sur le loyer et ensuite ajouter les frais bruts. Sinon nous déduisons trop de TVA et sommes passibles de redressement !

Le bailleur a bien raison.

C'est bien le loyer ainsi que ses accessoires qui sont soumis à la TVA.

En effet, sont à comprendre dans la base d'imposition, conformément à l'article 267, I-2° du CGI, tous les frais réclamés au client, à des titres divers, et qui peuvent être considérés comme des compléments du prix de base d'une opération (intérêts, frais d'emballage, de transport et d'assurance, etc.).

Les frais d'assurance qui sont normalement à la charge du fournisseur doivent être, lorsqu'ils sont réclamés aux clients, considérés comme un élément du prix de vente de l'opération et constituent, par conséquent, un élément de la base d'imposition.

D. adm. 3 B-1111 n° 8, 18 septembre 2000.

Quant à la taxe foncière, ceci est expressément prévu par l'article 267 du Code général des impôts.

L'assurance est donc doublement taxée en quelque sorte: Vous la payez au titre de l'assurance au sens strict (dont l'assureur est redevable aux impôts) et au titre du loyer commercial (donc le bailleur est redevable aux impôts).

Bien évidemment, vous déduisez toute cette taxe déductible de votre taxe collectée.

2° il justifie ces frais "de gestion" par le fait que nous ne respectons pas le paiement par virement bancaire (il est vrai inscrit au bail)...mais je pense qu'il doit justifier de ces frais dans le détail ?..et en plus il applique là aussi une TVA de 19,6% sur ces frais ?

Mais est-ce que votre contrat contient une clause pénale, c'est à dire une clause destinée à prévoir une amende forfaitaire en cas de non respect des obligations contractuelles?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de vos précisions, pour la question que vous posez concernant l'application de pénalités pour non paiement par virement et savoir si cela est précisé en "clause pénale" dans le bail, je vous cite le passage exact du bail.

& "Modalités de paiement du loyer"

"A défaut de virement automatique, les frais de gestion demeureront à la charge du preneur"

Sinon, il est également précisé dans le &"Clause résolutoire"

"A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et après un simple commandement de payer ou mise en demeure resté sans effet pendant un mois, le bail sera résilié de plein droit et immédiatement sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignation ultérieures.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts, et du droit pour le bailleur d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué"

Voilà quelques éléments qui devraient vous éclairer ?

Merci encore

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie pour ce complément d'information.

J'aimerais toutefois savoir à correspondent ces frais de gestion? Je dois dire que je trouve la note très salée pour une simple histoire de changement de modalités de paiement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci,

Je pense comme vous, c'est pourquoi j'ai refusé de payer une telle somme sur janvier (alors que je viens de payer le loyer en date du 18) car devant ce coût que je juge "prohibitif", j'avais au moins demandé des justifications sur le pourquoi de cette somme et explications sur le calcul (frais bancaires par exemple, ou frais administratifs ?...)
Le propriétaire m'a répondu "qu'il n'avait pas à se justifier sur cette somme ?!..c'est prévu dans le bail ...un point c'est tout !!!...vous devez payer de suite sans quoi je mets en oeuvre la clause résolutoire et/ou la caution"
Nous en sommes là....

Merci, cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le propriétaire m'a répondu "qu'il n'avait pas à se justifier sur cette somme ?!..c'est prévu dans le bail ...un point c'est tout !!!...vous devez payer de suite sans quoi je mets en oeuvre la clause résolutoire et/ou la caution"
Nous en sommes là....

C'est précisément ce qui me chagrine! Ce n'est point écrit dans le bail en tout cas, pas ce montant. Et il appartient au demandeur de prouver le fait qu'il allègue (article 1315 du Code civil) et donc de justifier le montant de cette somme.

Sinon, c'est trop facile! Quant à faire, autant qu'il demande 10 000 euros au titre des frais de gestion!

Très cordialement.