



Charges antérieure à mon entrer

Par curieuse

Bonjour,

J'ai actuellement un problème le gestionnaire de mon local me réclame la solde d'une charge antérieure à mon entrer. J'ai signé une cession de bail en juillet 2024, et en novembre 2024, l'agence nous demande de payer les charges d'ordure ménagère de 2023 et tout l'année 2024.

Sur mon contrat aucune mention nous demande de régler les charges et dettes de la cessionnaire. Pourtant notre agence nous répond qu'elle a la possibilité de demander la régularisation des charges jusqu'à 3 ans, nous sommes tout de même disposés à régler la somme si notre gestionnaire nous fournit un texte qui nous oblige à régler cette somme. Pourtant elle décide d'ignorer mes relances pendant près d'1 mois jusqu'à j'ai de nouveau une relance de leur agence pour payer cette somme.

Je ne sais pas quoi faire

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est un bail commercial ?

Réclamez par courrier RAR (évitez les mails ou appels tel) les justificatifs de ces charges avec les dates d'exigibilité.

Par curieuse

Bonjour,
C'est bien un bail commercial.

Ce que je ne comprend pas c'est que je n'ai pas les mêmes réponses ma gestionnaire s'obstine à nous dire que c'est à nous de payer et de voir avec l'ancienne locataire, et la comptable qui gère notre dossier ne veut rien entendre préfère faire l'autruche.

Et une autre comptable m'a répondu qu'il n'est pas normal et que pour l'instant je devrais régler que mon loyer et les charges autres que la taxes d'ordure ménagère.

Par yapasdequoi

Ce qui fait foi ce sont les documents, pas les dires des uns ou des autres.

- le bail
- l'acte de cession

Consultez un avocat, ou encore votre CCI locale.

Par curieuse

Pourtant je leur demande de m'envoyer un article dans le bail ou la cession de bail pour me montrer que je dois régler cette somme, demande ignorer et nous répondant toujours que nous sommes responsable.

Par yapasdequoi

Vous pouvez tenter une conciliation.

Par curieuse

notre gestionnaire nous vient de nous répondre et elle s'appuie sur l'article 1690 du Code civil, mais je ne comprend pas trop ce que cela signifie

Par Nihilscio

Bonjour,

S'il s'agit d'un bail commercial, en l'absence de clause expresse la vente d'un fonds de commerce n'emporte pas de plein droit la cession à la charge de l'acquéreur du passif des obligations dont le vendeur pouvait être tenu en vertu d'engagements initialement souscrits par lui.

C'est ce que dit la cour de cassation dans l'arrêt du 2 février 2022 n° 20-15.290. Si, sur votre contrat aucune aucune clause ne vous impose de régler les charges et dettes du cédant, vous ne pouvez être tenu de régler les dettes de ce dernier.

Il faudrait néanmoins vérifier que la cession ait été faite en conformité avec les clauses du bail. Le bailleur a-t-il donné son agrément à la cession, a-t-il posé des conditions ? Il ne faudrait pas que le bailleur soit incité à trouver un motif lui donnant droit à faire annuler la cession du bail.

Par ailleurs, en matière de loyer et charges d'un bail commercial, la prescription n'est pas de trois ans mais de cinq ans.

Par curieuse

Bonjour,

je vous remercie de votre réponse, le bailleur à bien donné son accord. Et la cessionnaire nous a contacter pour nous régler cette sommes.

Par Nihilscio

notre gestionnaire nous vient de nous répondre et elle s'appuie sur l'article 1690 du Code civil, mais je ne comprend pas trop ce que cela signifie

Il me semble que votre gestionnaire n'a pas non plus bien compris ce que cela signifie.

L'article 1690 du code civil ne vise que les cessions de créances. Les créances sont librement cessibles mais les dettes ne le sont pas. En l'espèce, il s'agit de dettes. Les dettes du cédant ne vous ont pas été transmises de plein droit lorsque vous avez acheté le droit au bail,