



Bail commercial contestation charges

Par didoudidous

Bonjour, j'ai un souci avec la répartition des charges locatives que me réclame le propriétaire de mon local commercial.

Tout d'abord le bail ne prévoit pas le mode de calcul précis pour la répartition des charges, il y a un rapide inventaire mais qui n'est ni détaillé, ni limitatif à mon sens.

Le problème c'est que nous partageons ce local avec une association, cette même association qui est nôtre propriétaire. Elle à décidé et calculé unilatéralement que bien que nous occupons moins de 30% de la surface totale des locaux, elle n'utilise que peu ces derniers et que nous etions redevable de 97% des dépenses globales de l'immeuble (ça comprend eau, électricité, internet, taxe d'assainissement, et taxe foncière). C'est légal ça ? Déjà nous contestons totalement ces chiffres, mais surtout tout ça n'avait pas été prévu au bail. Il était prévu de régulariser les charges mais pas à ce point là.

Par ailleurs il y a eu une erreur sur leurs taxe foncière, erreur qui fait qu'ils ont payé bien plus que ce qui aurait eu être et pourtant ils veulent quand même que nous nous acquittions de cette dernière, et franchement je l'ai mauvaise et je voulais savoir si ça aussi c'était légal.

Merci d'avance pour les réponses que vous voudrez bien me donner.

Par Nihilscio

Bonjour,

Est-ce que c'est légal ? La question n'a pas de sens. La loi, c'est le contrat. Si le contrat est mal ficelé il y aura toujours des problèmes. Partager un local commercial avec son propriétaire est une situation particulièrement tordue.

Il faut arriver à vous entendre. Si vous n'y parvenez pas, il faudrait essayer avec le concours d'un médiateur. Si le différend persiste, il faut assigner et le tribunal judiciaire statuera sur avis d'expert.

Pour la taxe foncière, c'est simple. Le montant de la taxe à prendre en compte est celui de l'avis d'imposition. Si montant est erroné, il faut discuter avec l'administration. En attendant le montant dû au titre des charges locatives est déterminé par le montant payé au Trésor Public.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez tenter une conciliation, et si le litige persiste saisir le tribunal.

L'association propriétaire doit appliquer les clauses du bail et justifier les charges qu'elle réclame.

Par Nihilscio

L'association propriétaire doit appliquer les clauses du bail.

C'est tout le problème. Les clauses du bail ne sont pas claires : le bail ne prévoit pas le mode de calcul précis pour la répartition des charges, il y a un rapide inventaire mais qui n'est ni détaillé, ni limitatif à mon sens.