



Répartition des charges d'un bail commercial

Par blugeen

Bonjour,

Je suis le futur locataire d'un local commercial qui abritera mon entreprise de vente de jouets en Haute-Savoie.

Le propriétaire m'a envoyé une ébauche de la promesse de bail et j'aurais des questions sur la légalité de certaines clauses concernant les charges. Les voici :

Afin de contribuer à l'entretien de la chaudière à gaz, ainsi que pour contribuer aux dépenses de chauffage au gaz relatives au local, il est convenu une provision pour charges de 100 ? CENT EUROS mensuels, correspondant à un quart des dépenses annuelles liés au chauffage de gaz et d'entretiens de la chaudière. Le montant sera régularisé chaque année par le Bailleur à la date d'anniversaire du présent bail, factures de chauffage et d'entretien à l'appui.

Le Preneur devra également rembourser 50% de la taxe foncière due par le Bailleur pour l'ensemble de l'immeuble. A cet effet, il est convenu d'une provision pour charges de 100 ? CENT EUROS mensuels. Le montant sera régularisé par le Bailleur chaque année à la date d'anniversaire du présent bail, avec copie de l'avis d'imposition de la taxe foncière.

Il semblerait que le propriétaire veulente me faire payer 25% des dépenses de chauffage au gaz de tout l'immeuble (sachant que le local ne dispose que d'un radiateur dans un bureau de 8m², mais d'aucun dans la zone de vente de 40m²).

Il veut également me faire payer 50% de la taxe foncière de tout l'immeuble.

Il me semblerait beaucoup plus juste de répartir au prorata de la surface utilisé.

Qu'en pensez-vous? y a t'il des impératifs légaux que je peux opposer à ces clauses?

Merci infiniment,
Grégory

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est un bail commercial. Donc à négocier entre les parties.
Si il vous parait "injuste", renégociez ! ou cherchez ailleurs.

Par blugeen

Merci de votre réponse, mais alors qu'en est-il de l'article Article L145-40-2 du code de commerce stipulant (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029103688/) :

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Par yapasdequoi

Mettez ce texte sous le nez de votre bailleur.
Soit il accepte et tout va bien

Soit il refuse et vous cherchez ailleurs.