



Bail professionnel

Par Cab44

Bonjour,

J'ai signé le 03/01/22 un bail professionnel en sous-location pour un exercice libéral.

Le loyer a été fixé à 400? et 50? de charges.

Depuis janvier 2025, la locataire principale me réclame une régularisation des loyers et des charges.

1/ Loyer: le bail prévoit une révision annuelle basée sur l'IRL T2 2021.

Pour 2023, elle calcule $400 \times 135,84$ (IRL T2 2022) / $131,12$ (IRL T2 2021) = 414,40

Elle me demande donc $14,40 \times 12$.

Pour 2024, elle calcule $400 \times 140,59$ (IRL T2 2023) / $135,84$ (IRL T2 2022) = 428,89. Elle me demande donc $28,89 \times 12$.

Je pensais que pour 2024 elle aurait du prendre le loyer tel que révisé, soit 414,40 et non pas le loyer de 400.

Le loyer 2025 a été indexé selon la règle de calcul.

2/ Charges: le bail mentionne Le Sous-Locataire supporte les « charges récupérables », au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987 et de son annexe.

Elle me réclame une régularisation 2023 et 2024 des charges de copropriété, EDF et internet avec une répartition au prorata de la superficie pour EDF et à 50% pour internet et les charges de copropriété. Ces charges ne sont pas mentionnées dans le bail ni leur répartition d'ailleurs.

J'aurai été d'accord pour régler la régularisation mais comme elle a donné une tournure très conflictuelle à la situation en m'imposant un échéancier à son avantage et en faisant comme si le bail prévoyait le règlement des charges EDF et internet, je me défends. Il m'aurait semblé plus adapté de trouver un accord au vu des failles de ce bail.

J'ai reçu ce matin un courrier recommandé de mise en demeure de régler l'ensemble sous 15 jours, ce que je trouve abusif.

Merci pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ vous avez raison

2/pas clair du tout.

Vous n'avez pas votre propre compteur d'électricité ? c'est un prorata de quelle surface ? les charges de copropriété ne sont pas toutes récupérables.... avez-vous lu ce décret ?

3/le délai est court mais si le bail ne prévoit rien, c'est à discuter.

Par Cab44

Bonjour,

Merci pour vos réponses!

Concernant les charges: il s'agit d'un local professionnel où chacune dispose de son cabinet. Nous partageons le reste, à savoir salle d'attente, cuisine, wc.

La surface globale est de 40m². La locataire principale occupe 56,76% de la surface totale et moi 43,24 (mon cabinet + la moitié des espaces communs).

Le local dispose d'un seul compteur. Je paye tous les mois 50? de charges. la locataire a augmenté mes charges de 50 ?, soit 100? tous les mois. Je lui ai demandé de le justifier et de me remettre tous les décomptes de copropriété ainsi que les factures EDF et internet. C'est le point de départ du conflit. Elle m'a remis tous ces documents, y compris décomptes de copropriété pour 2022 et 2023. Les décomptes de copropriété mentionnent l'eau froide, les OM, l'entretien des parties communes de l'immeuble. C'est clair.

Concernant le décret, oui je l'ai lu. Il ne concerne que les charges de copropriété.

Le bail ne précise rien d'autre que ce que j'ai mis dans mon précédent message, si ce n'est que les charges sont à 50? et qu'elles feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Je ne connais pas précisément son loyer mais je pense que je finance à peu près la moitié du loyer global, ce qui ne me semble pas juste. Voilà aussi pourquoi je ne suis pas d'accord pour payer ce qu'elle me réclame.

C'est compliqué puisqu'il n'y a aucune remise en question de son côté. Elle ne veut même pas entendre qu'elle se trompe sur le calcul du rattrapage des loyers.

Elle me menace d'une démarche contentieuse si je ne paye pas sous 15 jours ainsi que le calcul d'intérêts.

Merci!

Par yapasdequoi

Vu l'ambiance, pensez à changer de lieu...
Le partage 50/50 est à votre détriment, mais calculez exactement de combien.
Vu que l'erreur de calcul sur la révision de votre loyer est en votre faveur.
Personne ne va faire de procédure pour quelques dizaines d'euros ...
Tentez une conciliation ?

Par Cab44

Merci pour vos réponses.

Je cherche effectivement un autre lieu. Elle ne veut rien savoir ni sur le calcul du rattrapage ni sur la répartition des charges.

Je considère que comme le bail ne mentionne pas les charges EDF et internet, je ne les dois pas même si encore une fois j'étais prête à en discuter.

Il ne s'agit pas de quelques dizaines d'euros mais de 1300? loyers et charges confondus. Mais c'est pareil, vous avez raison, personne ne se lance dans une procédure pour ce montant.

Je pense qu'elle cherche juste à m'intimider et à rester dans sa logique pour me démontrer qu'elle est stable.

Peut-elle mandater un commissaire de justice pour récupérer cette prétendue somme?

Merci

Par yapasdequoi

Vu le montant inférieur à 5000 euros, l'huissier peut se charger du recouvrement. Mais il lui faut un titre exécutoire.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746[ur
l]

Il vous sera tout de même difficile d'argumenter que vous ne devez pas payer votre part de consommation d'électricité ou d'internet. Ce sont des charges courantes, même si le bail ne les indique pas explicitement.

Par Cab44

Oui, je suis d'accord avec vous concernant l'EDF et internet.

J'ai plutôt envie de lui proposer d'appliquer la même règle de prorata de la surface pour toutes les charges de copropriété, internet et EDF.

Ma première démarche a été de lui proposer cela avec un échéancier mais il ne lui a pas convenu.

J'avais retiré de cet échéancier la régularisation 2024 puisque nous n'avons pas encore le décompte 2024 mais elle a refusé. Je vais maintenir ce point.

Je lui ai également proposé de rédiger un avenant au bail pour préciser tout cela, histoire d'éviter un nouveau litige pour les charges 2025. Elle n'y a pas réagi.

Qu'en pensez-vous? Et après je vous laisse tranquille

Par yapasdequoi

Proposez une conciliation.

Au besoin via courrier RAR pour trouver un compromis entre vous.

Chacun faisant un pas, vous éviterez le tribunal.

Par Cab44

Merci pour tout.

Bonne soirée