Image not found or type unknown

Charges et taxe dans un bail commercial

Par **mumula**, le **21/03/2016** à **11:50**

Bonjour,

J’ai signé un bail commercial en 2010 où il est prévu que les charges et taxes sont à la charge du locataire et ce sans que leurs montants ne nous aient été communiqués.
Avant de nous engager, nous avons donc comparé avec un local du même bailleur de taille similaire et dans la même zone.
Depuis nous sommes allés de déconvenues en déconvenues.
Notre loyer mensuel est de 4 600 TTC.
La Taxe foncière : exonérée les deux premières années, est aujourd’hui facturée 32 000 € TTC soit 2 600 €/Mois en sus du loyer ... (est-elle liée à la CFE que nous payons 2500 €/AN ?). Ce montant n'est-il pas disproportionné au regard du loyer ?
Les charges : non facturées la première année... Nous avons reçu un avenant les évaluant à 5 600 €. /an nous proposant de les mensualiser. Ce que nous avons accepté soit 560 €/mois en sus du loyer. Or aujourd'hui, elles ont triplé sans qu'aucun événement ne vient l'expliquer. Les charges sont maintenant facturées 1800 €/mois et sans qu'aucun justificatif ne soit fourni.
Ainsi, au loyer initialement facturé seul 4 600 € viennent s'ajouter maintenant 4 200 € (2 600 € de TF et 1 800 € de charges). Il a quasi doublé pour passer à 8 800 € ! sachant que notre CA moyen est de 34 000 € et que je ne me fais quasi pas de salaire (600 €/mois !) c’est juste intenable.
Nos courriers RAR n’obtiennent aucune réponse.
Quels sont mes recours ?
Merci de vos conseils

Par **AdrienW**, le **23/03/2016** à **16:31**

La jurisprudence retient qu'une charge imputable au locataire doit être expressément indiqué comme tel au bail, à défaut celle-ci ne peut être imputé au bailleur.

La jurisprudence rend de moins en moins efficace les clauses générales indiquant que l'ensemble des charges sont à la charge du preneur.

Il convient donc dans votre cas d'analyser dans un premier temps les dispositions de votre bail.

N'hésitez pas si vous avez d'autres questions.

Par **mumula**, le **23/03/2016** à **20:07**

merci infiniment de votre réponse.
mon bail est un 3/6/9 signé en janvier 2010.
Sur lequel est indiqué que charges (détaillées d''ailleurs on me fait TOUT payer) et taxes sont payables par le preneur...
Comme indiqué, leurs montants n'ont pas été communiqués à la signature du bail.
C'est en 2011 qu'un avenant est venu évaluer les charges et les mensualiser.

Ma question est la suivante. Sachant que depuis
- elles ont triplé (sans qu'aucun événement ne vienne l'expliquer)
- que le bailleur (grand distributeur alimentaire...) ne répond pas aux RAR,
- ne fournit aucun justificatif des charges

que puis-je faire ? quels recours ? je suis dans l'impossibilité de payer cette augmentation brutale de charges ; mon CA n'ayant pas triplé.... Existe-t-il des conciliateurs en la matière ?
Merci de votre aide.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés