



Régulation charges multipliées par 3,5

Par **AnnaMo**, le **02/11/2024** à **13:35**

Bonjour à tous,

Je loue sous un BAIL PROFESSIONNEL un bureau pour mon activité libérale, depuis 7 ans. L'année dernière le local a été racheté. Les nouveaux propriétaires ont essayé par tous les moyens de m'expulser illégalement car le bail était renouvelé tacitement à la date de leur achat. J'ai du me battre et subir un harcèlement pendant des mois. Puis c'est redevenu calme depuis quelques mois.

Et là je viens de recevoir une demande de régulation des charges (il n'y avait jamais eu de régulation avec l'ancien propriétaire) qui multiplie les charges annuelles par 3,5 !

Il n'y a aucun document le justifiant mais il prétexte une révision des charges de copropriété et une demande au prorata des m2 que j'occupe. Sans aucun document le justifiant donc. Jusque là il me semble que je ne payais que l'eau, l'électricité et la taxe foncière. Mais je n'ai aucun justificatif précisant le détail de ce que je payais puisque l'ancien propriétaire ne m'a jamais réclamé de régulation.

Que dois-je faire? Le bail stipule bien que les charges sont révisables annuellement mais est ce possible qu'elle soient ainsi démultipliées ??? (je payais jusqu'ici 480e de loyer et 70e de charges, là ça passerait à 480e de loyer et 252e de charges !?)

Par avance je vous remercie chaleureusement pour votre attention et l'aide précisée que vous pourriez m'apporter.

Par **Zénas Nomikos**, le **02/11/2024** à **14:09**

Bonjour,

en matière de bail professionnel c'est la liberté contractuelle qui s'impose par conséquent votre bailleur ne peut rien vous imposer sans votre accord.

Pour le harcèlement moral il y a avait peut-être lieu à plainte pénale de votre part.

Par **AnnaMo**, le **02/11/2024** à **14:23**

Un grand merci pour votre réponse !

Oui, je me demandais aussi s'il ne serait pas judicieux d'aller déposer une plainte, j'ai

l'impression qu'ils ne cesseront jamais...

Merci de me rassurer. Il faut que je leur demande des justificatifs dans un premier temps non?

Par **Pierrepauljean**, le **02/11/2024 à 14:39**

bonjour

qu'est il indiqué dans votre bail concernant les charges?

Par **Zénas Nomikos**, le **02/11/2024 à 14:53**

[quote]

Oui, je me demandais aussi s'il ne serait pas judicieux d'aller déposer une plainte, j'ai l'impression qu'ils ne cesseront jamais...[/quote]

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/plainte-penale-victime-procedure-27446.htm>

[quote]

Il faut que je leur demande des justificatifs dans un premier temps non?[/quote]

Vous êtes sous l'emprise psychologique de vos bailleurs : l'idéal serait que vous vous considériez comme victime d'infraction pénale et que vous décidiez de mettre un coup d'arrêt à leurs agissements infractionnels.

Ne portez plus attention à leurs demandes car leur seul but est de vous faire quitter les lieux et non autre chose.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045292599

Par **AnnaMo**, le **03/11/2024 à 01:20**

Un immense merci pour vos éclairages !

Voici ce qu'indique le bail:

Avances sur charges (non compris la taxe foncière payable en fin d'année) : 70 euros, révisable tous les ans

Les charges comprennent celles appelées par le syndic (ascenseur, ménage des parties communes, travaux, électricité parties communes, frais syndic) ainsi que les

consommations EDF et eau.

Donc je me dis que soit il y a des frais au niveau syndic qui ont explosé, soit l'ancien propriétaire, qui était adorable, n'a pas fait de révision pendant les 6 premières années et ça a grimpé entre temps... Mais à ce point !

C'est pour cela que je pensais quand-même nécessaire de leur demander le décompte des charges... car ils ne me fournissent rien du tout.

Mais oui, je suis bien d'accord que je me sens victime d'un réel harcèlement, et que ces jeunes loups start-uper ne souhaitent qu'une chose c'est que je parte pour agrandir leurs locaux (ils m'avaient carrément menacée de casser le mur de cloison entre nos deux bureaux si je ne dégageais pas sous un mois !).

Sauf que ce n'est pas si aisé à démontrer car je n'ai plus les enregistrements des appels téléphoniques... mais j'ai des courriers recommandés et des sms pour preuve. Et des témoignages aussi.

Vraiment un merci chaleureux pour vos retours, cela fait vraiment du bien de se sentir soutenue et je ne connaissais pas cette procédure en visio ! Merci !!!!!

Mais donc, je ne dis rien et ne paie pas et porte plainte, ou bien quand-même je demande les pièces du syndic pour quand-même me faire une idée ? Peut-être qu'ils peuvent justifier, j'ai un doute (même si auparavant ils étaient dans chacune de leurs exigences dans l'illégalité, et m'avaient déjà menacée par téléphone d'augmenter énormément le loyer, dans l'ignorance totale des lois....)

Par **miyako**, le **03/11/2024** à **09:45**

Bonjour,

[quote]

Sans aucun document le justifiant donc.

[/quote]

Il faut donc exiger ,avant tout le justificatif détaillé de toutes les charges demandées ,par recommandé AR ,en précisant que vous consultez un avocat à se sujet et sur l'éventualité d'un dépôt de plainte pour harcèlement moral.

[quote]

Sauf que ce n'est pas si aisé à démontrer car je n'ai plus les enregistrements des appels téléphoniques... **mais j'ai des courriers recommandés et des sms pour preuve. Et des témoignages aussi**

[/quote]

article 222-33-2-2 du code pénal

Le fait de harceler une personne par des propos ou comportements répétés ayant pour objet ou pour effet une dégradation de ses conditions de vie se traduisant par une altération de sa santé physique ou mentale est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende lorsque ces faits ont causé une incapacité totale de travail inférieure ou égale à huit jours ou n'ont entraîné aucune incapacité de travail.

Vous êtes effectivement victime d'un harcèlement moral . Selon le contenu des lettres et SMS et les témoignages de témoins Vous pourriez porter plainte pour harcèlement moral.

Je vous conseille de demander une consultation gratuite à un avocat (sur rendez vous) dans les permanences juridiques organisées par le barreau ou votre mairie.Avec l'ensemble de votre dossier ..

Cordialement .

Par **AnnaMo**, le **03/11/2024** à **10:41**

Un immense merci.