



## Bail commercial, location et propriété. modalités.

-----  
Par Visiteur

Locataire d'un local commercial, mon propriétaire vient de me faire parvenir un solde de charges de 553 euro, dû au paiement de la taxe foncière 2009.

Total des charges pour l'année 2009 : 1153,26

Foncier : 1027,42

Eau : 105,74

Compteurs : 20,1

Je n'ai jamais reçu ce type de demande les années précédentes, ni d'ailleurs de récapitulatif de charges.

J'ai signé le bail signé en Septembre 2006.

Ce bail comporte une clause d'indexation triennale, basée sur Indice National trimestriel du coût à la construction et une clause de remboursement de la taxe foncière.

Loyer :

Sept 2006 : 700 euro + 50 euro de charges

Sept 2009 : 772,47 euro + 50 euro de charges

L'indexation s'est faite sur l'indice des premiers trimestres 2006 (1362) et 2009 (1503)

Le loyer payé par le précédent locataire était de 6402,85 euro annuel + 365 euro de charges annuelles.

Suite à ma demande le cabinet de gestion m'a fait parvenir la copie de la taxe foncière accompagné du relevé de propriété.

Taxe foncière payée par le propriétaire de l'immeuble en 2009 : 2474 euro.

L'immeuble est composé de 3 appartements + le local commercial

Local commercial a une surface estimée de 59 m2 + cave de 68 m2

Calcul des cotisations apparaissant sur la taxe foncière :

Pas d'augmentation significative de 2009 sur 2008.

Sur le relevé de propriété, le revenu cadastral se décompose ainsi :

Rdc (local) : 1831

1<sup>er</sup> : 800

2<sup>ème</sup> : 822

3<sup>ème</sup> : 956

Si on se réfère au relevé cadastral, la taxe foncière demandée correspond à ce qui a été calculé par le cabinet de gestion.

La question est de savoir si le propriétaire peut modifier au bout de quatre ans son mode d'imputation de la dite taxe foncière.

Il semble que, jusqu'à présent seul un quart de la taxe foncière m'était imputée, le solde étant très certainement déduit des revenus locatifs des appartements.

Cette modification ne constitue t'elle pas une augmentation de loyer ?

Est-il possible d'en tenir compte pour faire réviser l'augmentation de loyer de Sept 2009 ?

Ou bien sera-t-il possible d'en tenir compte lors de la prochaine révision de loyer ?

Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Si on se réfère au relevé cadastral, la taxe foncière demandée correspond à ce qui a été calculé par le cabinet de gestion.

La question est de savoir si le propriétaire peut modifier au bout de quatre ans son mode d'imputation de la dite taxe foncière.

Il semble que, jusqu'à présent seul un quart de la taxe foncière m'était imputée, le solde étant très certainement déduit des revenus locatifs des appartements.

Cette modification ne constitue t'elle pas une augmentation de loyer ?

Est-il possible d'en tenir compte pour faire réviser l'augmentation de loyer de Sept 2009 ?

Ou bien sera-t-il possible d'en tenir compte lors de la prochaine révision de loyer ?

Il convient de bien distinguer le paiement de la taxe foncière, qui peut effectivement être demandé au locataire, et le loyer. IL n'y a juridiquement aucun lien entre les charges et le loyer et l'on ne peut pas prendre en compte les charges ni même la taxe foncière pour influencer sur l'indexation du loyer, que ce soit à la hausse ou à la baisse.

S'agissant de la taxe foncière elle même, tout dépend le contenu de votre clause de paiement de la taxe foncière. Si celle-ci prévoit que vous êtes seule redevable de la totalité de la taxe foncière alors le bailleur peut vous la demander dans son entier, même s'il ne le faisait pas auparavant.

Très cordialement.

-----

Par Visiteur

Bonjour,

Le propriétaire peut-il modifier le calcul de l'imputation de la taxe foncière?

J'ai bien compris que les charges et le loyer sont indépendants, mais à l'arrivée j'ai un loyer qui passe de 700 euro + 50 euro de charges en 2006 à 772euro + 96 euro de charge en 2010 soit 16 % d'augmentation totale.

La taxe foncière totale de l'immeuble elle même n'a pratiquement pas changée,il s'agit donc d'une modifcatin du mode d'imputation.

Le loyer total se trouve surévaluer par rapport à la situation du local.

Cordialement.

-----

Par Visiteur

Chère madame,

Qu'entendez vous par modification du "mode d'imputation" si ce n'est qu'aujourd'hui, le propriétaire applique le contrat à la lettre et réclame le paiement de l'intégralité de la taxe foncière?

Très cordialement.

-----

Par Visiteur

Bonjour,

Si je comprends bien le propriétaire d'un local peut "légalement" fixer en début de bail un appel de charge minoré par rapport à ses charges réelles ( afin de pouvoir louer son local...),puis appliquer l'augmentation triennale et en milieu de bail imputer la totalité des charges, ce qui équivaut à une nouvelle augmentation...

tout cela est peut être "légal" mais absolument pas moral.

Car cela signifie tout simplement tromper le locataire sur les charges réelles qu'il devra assumer:le local était loué depuis 9 ans. Au renouvellement du bail pour la fixation du nouveau loyer +charges, le propriétaire avait une parfaite connaissance du montant de sa taxe foncière.

Cordialement ,

-----

Par Visiteur

Chère madame,

Si je comprends bien le propriétaire d'un local peut "légalement" fixer en début de bail un appel de charge minoré par rapport à ses charges réelles ( afin de pouvoir louer son local...), puis appliquer l'augmentation triennale et en milieu de bail imputer la totalité des charges, ce qui équivaut à une nouvelle augmentation...

Ce n'est effectivement pas illégal en soi même si je vous le concède amplement, il aurait été bon de vous communiquer par avance ce type de renseignements.

Très cordialement.