



Régulation charges locatives multipliées par 3,5

Par annaM

Bonjour,

Je loue sous un BAIL PROFESSIONNEL un bureau pour mon activité libérale depuis 7 ans. L'année dernière le local a été racheté et le nouveau propriétaire a essayé par tous les moyens de me faire quitter les lieux illégalement puisque le bail était déjà renouvelé tacitement à la date de leur achat. J'ai dû contester leur résiliation du bail et me battre pendant des mois par courriers recommandés. J'ai subi un harcèlement par messages et mails. Puis c'est redevenu calme depuis quelques mois.

Et là je viens de recevoir par mail 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 justifiant mais il prétend une révision des charges de copropriété et une demande au prorata des mes m2... Sans aucun document 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 puisque l'ancien propriétaire ne m'a jamais demandé de régulation.

Que dois-je faire ? Est-ce possible que mes charges mensuelles passent de 70E à 252E par mois ???

Le bail stipule que mes charges sont une avance sur charge révisables annuellement...

Par avance je vous remercie chaleureusement de vos éclairages et préconisations .

Par yapasdequoi

Bonjour,

La régularisation des charges commence par justifier le montant des charges REELLES depuis la dernière régularisation.

Le récapitulatif du syndic est utile mais par forcément suffisant, vous pouvez demander à consulter les pièces comptables (factures) via votre bailleur.

La régularisation consiste à calculer la différence entre les provisions versées chaque mois et les charges réelles.

Il est possible que cette régularisation qui vous choque concerne plusieurs années : de quand date votre précédente régularisation ?

Ensuite, le solde peut être réclamé en un seul paiement ou bien étalé sur les 12 prochains mois.

Puis le montant de la provision mensuelle future correspond au total des charges réelles annuelles divisé par 12.

Quand vous aurez fait toutes ces vérifications, vous saurez si la demande est exagérée ou pas.

Attention : en bail pro, toutes les charges sont récupérables, y compris les travaux, ce qui peut expliquer l'augmentation récente.

Par annaM

Un grand merci pour votre retour !

Je n'ai jamais eu de régulation avec l'ancien propriétaire !

Mais les nouveaux ne sont propriétaires que depuis octobre 2023...

Il y a eu des travaux de réfection de la façade il y a 2 ans, mais à aucun moment l'ancien propriétaire n'a semblé trouvé légitime de me demander d'y participer... et surtout j'imagine bien que c'est lui qui s'en est acquitté et pas les nouveaux propriétaires.

Le contrat de bail ne précise rien sur les charges que je paie (il ne précise pas que je dois participer aux travaux votés par la copropriété, ce qui me semble donc contestable est-ce que je me trompe?), il n'y a par ailleurs eu aucun travaux sur le local que j'occupe.

Encore un immense merci pour vos éclairages.

Par annaM

J'ajoute qu'ils me demandent de payer en une seule fois la somme de régulation.

Par yapasdequoi

Commencez par vérifier les montants et à quoi ils correspondent.

Par yapasdequoi

Et si le bail ne précise rien sur les charges, c'est le code civil qui s'applique 605 et 606.
La plupart des travaux sont à votre charge....

Par annaM

D'accord je vais faire comme cela.
Je vous remercie pour vos indications.