



## charges locatives local commercial

Par **luneko**, le **02/09/2010** à **17:52**

Monsieur,

Titulaire d'un bail commercial 3-6-9, je paie chaque mois une provision pour charges de 200 euros auprès du bailleur.

Le bailleur m'adresse ce jour le relevé de charges locatives pour 2009 faisant apparaître des sommes exorbitantes de consommation d'eau non justifiées au moyen de factures.

Nous sommes 4 locataires (3 appartements + 1 boutique que je loue).

Je n'utilise d'eau que pour les toilettes.

Or on m'impute 62 % des charges générales de l'immeuble (foncier, ordures ménagères).

Ainsi, pour un montant de charges locatives annuel pour 2009 de 3 890 euros, on m'impute la somme de 2 431 euros.

A mon avis, il n'existe pas de règlement de copropriété.

Que me conseillez-vous de faire ?

Avec tous mes remerciements.

Bien à vous.

Par **cabinetvictor**, le **02/09/2010** à **18:06**

vérifier dans votre bail commercial l'existence d'une clause relative aux charges et son contenu,

vérifier l'existence d'un règlement de copropriété auprès du bailleur, et s'il existe, le nombre de millièmes correspondant au lot loué

si celui-ci refuse, se renseigner à la Conservation des Hypothèques du lieu de l'immeuble

vérifier l'existence d'un ou plusieurs compteurs d'eau

demander à consulter les factures d'eau du bailleur sur un an

et consulter un avocat...

CABINET VICTOR AVOCAT

Par **luneko**, le **06/09/2010** à **13:06**

Merci de votre réponse.

Enfin dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9, est-on dans l'obligation d'attendre la fin de la première période triennale pour donner congé, à savoir 6 mois avant la fin des 3 premières années.

Je crois qu'une nouvelle loi stipule que tout comme pour donner congé d'un appartement en location, le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis (6 mois pour un bail commercial).

Avec mes remerciements anticipés.

Bien cordialement.

Par **cabinetvictor**, le **06/09/2010 à 14:59**

Sauf erreur de ma part, il n'y a pas de nouveautés particulières. Voici les deux textes actuellement en vigueur figurant dans le Code de Commerce :

Article L145-4

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé **à l'expiration d'une période triennale**, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

Article L145-9

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 45

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un **congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance**.

exemple: la période triennale expire le 31 décembre

le congé doit être donné **AU PLUS TARD** le 30 JUIN pour le 31 décembre, **dernier jour du trimestre civil**