



Bail commercial (restaurant)signé en 2011 sans clause de charges locatives

Par **Krishmoon**, le **21/03/2019** à **14:05**

Bonjour,

J'ai besoin de votre avis avant de me lancer dans une procédure.

Ayant repris depuis peu la gérance de la SCI qui loue le local commercial au preneur (Bail commercial signé en 2011) , je me suis rendu compte que ce dernier ne payait pas sa consommation d'eau propre à l' exploitation de son restaurant depuis le début , suite à une facture plus que conséquente de décompte des charges présentée en 2018, due à une fuite d'eau (1 l / s) à l'intérieur du local (livré à nu et aménagé par le preneur),

Si sur les trois premières années, la consommation d'eau était normale (634 m3 par an en moyenne) , depuis 2015, sur les quatre dernières années , elle a quasiment décuplé (5116 m3) .

Le preneur refusant de payer, vu que « aucune dispositions du bail ne prévoit le paiement de charges par le preneur, ne définit quelles sont les charges payable par le preneur, ni même une quelconque procédure en vue de leur paiement (Décompte de charge, date de présentation de décompte, fréquence de la régularisation éventuelle, échéance de paiement des charges...) » , quel est mon recours éventuel pour faire payer sa consommation d 'eau au locataire , sachant qu'il a négligé la fuite pendant quatre années...

Merci d'avance pour votre éclairage sur ce cas ,

Cordialement ,

M Gonzalez

Par **DENIZE Cedric**, le **14/05/2019** à **15:16**

Bonjour,

Le bail doit en principe contenir un minimum de dispositions concernant la répartition des charges.

Il est difficile de juger sans copie du bail.

Cependant, les dépenses liées à l'exploitation du local, notamment les charges relatives à la consommation d'eau doivent être supportées par le preneur. (Cela pose la question de l'existence d'un compteur indivisaire)

Peu importe que le bail ne détaille pas la procédure à suivre pour le recouvrement des charges.

La procédure est toujours la même, à savoir appel de régularisations, commandement de payer visant clause résolutoire, puis éventuellement assignation en référé pour acquisition de la clause résolutoire etc...

Les quatre années peuvent être réclamées.

Bien à vous

Cédric DENIZE