



Paiement de charges indues

Par **DamienF37**, le **12/07/2023** à **11:52**

Bonjour,

j'ai signé un bail commercial en 2016 qui incluait le remboursement auprès du bailleur des taxes foncières par le locataire. Lors de la signature du bail, les frais correspondant à la taxe foncière s'établissaient à 2303€, mais le propriétaire m'avait indiqué que le cadastre était erroné et serait corrigé, si bien que cette somme serait revue à la baisse.

Voici ce qui est écrit dans le bail :

« Les différents impôts et taxes dont le Preneur devra rembourser le Bailleur comme indiqué ci avant, seront déterminés au prorata de la surface occupée par le Preneur.

La taxe foncière afférente au local commercial ci avant désigné est annexée au présent contrat et met en avant un montant de 2 303,00€ pour les locaux du xxxxx

Cette somme pourra être revue à la baisse si l'administration fiscale en fait foi par courrier ou officialisation de la baisse du montant de sa taxe foncière »

Quelques temps plus tard, un géomètre était passé pour mesurer le local.

J'ai par la suite contacté le propriétaire pour lui demander où en était le changement de cadastre et celui-ci m'avait répondu que l'administration fiscale refusait ce changement.

Or, j'ai appris lors de l'état des lieux de sortie que la superficie avait bien été révisée à 63m², au lieu d'environ 120m², avec une taxe foncière divisée par deux, et après vérification, cela avait été fait depuis 2017.

Le propriétaire est je pense fautif pour deux raisons : il était dans l'obligation d'informer le locataire de ce changement (autant que je sache un bailleur a un devoir d'information vis-à-vis de son locataire) et par ailleurs le paiement de ces 2303€ concernait les taxes foncières et non d'autres charges, si bien que le loyer aurait dû être révisé à la baisse.

Je voulais savoir quelles démarches je dois entamer et sous quel motif et intitulé.

Je vous remercie d'avance pour votre aide et vos conseils.

Par **Pierrepaulejean**, le **12/07/2023** à **16:04**

bonjour

le bailleur ne vous a t il pas présenté l'avis de TF pour vous en demander le remboursement chaque année?

si oui, vous pouviez en vérifier le montant

si non, il vous appartenait de demander le justificatif au bailleur par courrier RAR