

SOCIÉTÉ SELAS PHARMACIE OCTAVIA
124 BOULEVARD SAINT-DENIS
92400 COURBEVOIE

ROLAND GOSSELIN
8/10 RUE VILLEDU, 75001 PARIS
SAS IMODAM

A Courbevoie, le 18 décembre 2021

Objet : contestations

Madame, Monsieur,

Nous contestons votre facture relative au rappel de loyer que vous réclamez, ainsi que réajustement du dépôt de garantie car vous n'appliquez pas le contrat.

Il n'est pas prévu de clause d'échelle mobile pouvant entraîner une révision automatique du loyer pas plus qu'il n'est fait référence à la variation de l'indice du coût de la construction.

Vous pourrez vous référer aux clauses claires du bail dont copie ci-dessous :

LOYER - CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal annuel de **VINGT ET UN MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES** (soit : **21.492,44 EUROS**).

Que le preneur s'oblige à payer, trimestriellement et à terme échu, au domicile de son bailleur ou de son mandataire, et ce le premier de chaque terme.

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus indiqué est fixé pour la première période triennale du bail et qu'il sera révisable pour les périodes suivantes selon les textes légaux en vigueur. La date de révision est fixée au 1^{er} Avril.

Le preneur versera au bailleur ou à son mandataire, pour les charges, en même temps que le loyer une participation dans le remboursement des prestations communes et des charges de l'immeuble, révisable à tout moment en fonction des dépenses.

En application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, un décompte de charges locatives pour l'exercice précédent est annexé au présent bail.

Dans l'hypothèse où le bailleur déciderait d'opter pour le régime de la T.V.A., le preneur s'engage d'ores et déjà à en accepter le principe. Dès lors, le montant des échéances appelées sera soumis à T.V.A.

En cas de suppression totale ou partielle de ces impôts, taxes ou prélèvements, et de leur remplacement par d'autres à la charge des propriétaires, le preneur paiera une somme égale au montant des impositions anciennes.

Vous ne pouvez pas plus réclamer le paiement d'une clause pénale à défaut d'actes d'huissier signifié préalablement, comme le bail le stipule clairement :

CLAUSE PENALE (article 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra de plein droit payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier, 10 % du montant des sommes dues pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement, que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

En conséquence, vous voudrez bien annuler la révision de loyer, la révision du dépôt de garantie et les différents montants réclamés au titre d'une clause pénale inapplicable.

De même, vous voudrez bien annuler votre demande de paiement de charges locatives portant sur la période antérieure à notre prise de possession et vous retourner contre l'ancienne locataire.

En conséquence, nous vous payons le loyer pour le montant prévu au contrat, soit 5656.08 € à terme échu.

Veillez recevoir Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Charles-Antoine NILLAMEYOM