



Augmentation charges locataire

Par Julie Dupont

Bonjour,
je suis locataire. Je paye tous les mois 640 euros de loyer + 20 euros de charges.
J'ai reçu hier un mail de l'agence qui gère la location, m'annonçant que les charges locatives ont augmenté de 20 euros par mois à cause d'une intervention de ménage dans les escaliers, et que par conséquent, j'ai aussi un retard de charges à payer de 40 euros.
Je suis pour le moins surprise.
Les charges peuvent-elles être augmentées en cours d'année (et pas régularisées une fois par an) ?
Comment peuvent-ils me parler de retard alors que je n'étais même pas au courant ?
Par ailleurs on ne m'a fourni aucun justificatif de cette dépense.
J'aimerais avoir des arguments solides pour répondre à cette demande.

Je précise que dans le contrat de bail il est écrit : ?Le montant des charges sera régularisé et modifié régulièrement en fonction des charges réelles constatées chaque année.?

Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La référence c'est l'article 23 de la loi 89-462.
"Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel."

Vous pouvez donc refuser de payer ce surplus, en demandant au préalable la régularisation annuelle, avec les justificatifs selon ce même article 23, et ensuite la provision mensuelle peut être recalculée, mais ne peut excéder le total des dépenses locatives réelles divisé par 12.

Par Julie Dupont

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

Par Henriri

Hello !

En pratique cet article pose problème quand une "nouvelle charge" ou "l'augmentation imprévue" d'une charge intervient en cours d'exercice si la copropriété n'a pas la réserve financière nécessaire.

On l'a bien vu lors de la soudaine augmentation du prix de l'énergie avec la guerre en Ukraine : bien des copropriétés ont dû faire un appel de provisions supplémentaires pour pouvoir régler leurs factures d'énergie. Fallait-il respecter l'article en question et couper les chaudières ?

Julie, ce ménage dans l'escalier n'était pas assuré jusqu'à présent ?

A+

Par yapasdequoi

L'augmentation des charges en cours d'exercice ne concerne pas le locataire !

Au besoin, le syndic peut convoquer une AG pour actualiser le budget prévisionnel, ou encore demander une avance exceptionnelle aux copropriétaires.

Le locataire ne verra la dépense réelle récupérable qu'APRES l'approbation des comptes de l'exercice. Donc au mieux 1 an plus tard.

C'est parce qu'il y a ce décalage que certains bailleurs déchantent ...