



Bail de location non meublé et facturation charges

Par ITERNITY1979

Bonjour,

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Il y a 2ans, un bailleur m'a proposé un logement intermédiaire au prix total de 687.60? (573.24? pour le loyer et 114.36? de provision mensuelle pour charges locatives)

Le 14/01/2023, je reçois un courrier m'informant que cette provision va passer à 199.54?, je passe donc en 1 mois d'un loyer total de 687.60? à 772.78?, ce qui n'est plus du tout la même chose.

Aujourd'hui, en 2025, le montant total de mon loyer est à 817.76? (loyer 607.86?, charges à 209.90?)soit 130.16? de plus 2ans et demi après la signature du bail.

Les charges représentent près de 30% du montant total à payer, pour une résidence qui a 5 ans et qui fuit de partout.

Dans le contrat, il est précisé:

ARTICLE 7 ? CHARGES LOCATIVES Outre le loyer, chaque terme mensuel comprend des provisions de quote-part de charges locatives. Les provisions sont calculées conformément aux critères de répartition retenus pour la résidence et justifiées par la communication des résultats de l'exercice antérieur arrêtés lors de la précédente régularisation ainsi que par le budget prévisionnel. Les provisions sont normalement définies pour un exercice de charges entier. Toutefois, en cas de nécessité, le bailleur se réserve la possibilité de les modifier en cours de période. Le montant de ces provisions ne peut en aucun cas constituer un engagement de la part du bailleur. Le montant de la provision lors de la prise d'effet du contrat de location est indiqué aux conditions particulières. La régularisation des charges locatives est établie une fois par an. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si le locataire quitte son logement avant l'arrêté définitif des comptes, et qu'il bénéficie d'un chauffage collectif, la liquidation de son compte s'effectue sur la base du nombre de jours pendant lequel le logement est chauffé, avec son accord express. En présence de compteurs d'eau divisionnaires, la régularisation est réalisée

J'avoue avoir un peu l'impression de m'être fait berné (d'autant plus que juste avant ce bailleur m'a proposé un logement HLM en me disant que c'était un logement intermédiaire, ce qui est faux; ce même logement est aujourd'hui proposé à la location pour 550? alors qu'il m'avait été proposé à 750?)

Suite à l'avis prévisionnel du 14/03/2023, rien jusqu'en Mai 2025 donc le budget n'a pas été mis à jour pour l'année 2024 et donc, aucune régularisation.

En prime, ce bailleur ne m'a pour l'instant fourni aucun décompte; en 2024 j'ai reçu celui de l'ancienne locataire pour l'exercice 2020/2021 et en Février 2025, celui de l'exercice 2021/2022.

En Décembre 2024, plusieurs locataires ont vu une affiche mentionnant un impayé du fournisseur de chauffage, alertant d'une coupure à la fin de la trêve hivernale.

Donc, je me dis que les charges sont allégées le temps de nous faire signer le bail et une fois le poisson hameçonné, aucune justificatif et plusieurs prestataires ont indiqué ne pas intervenir car ils ne sont pas payés...

Bailleur condamné plusieurs fois par la justice pour cette absence de décompte de charges.

Merci pour vos précieux avis.

Ines

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si ce bailleur a une si mauvaise réputation, pourquoi avoir signé un bail avec lui ?
Et ensuite pourquoi attendre plus d'un an pour réclamer la régularisation ?

La régularisation des charges est annuelle selon l'article 23 de la loi 89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

En résumé :

Les provisions versées sur la période annuelle sont déduites des dépenses réelles de la même période (le locataire peut demander à en consulter les factures pendant 6 mois.)

Le solde positif ou négatif est imputé au compte du locataire en plus ou en moins, et la provision est recalculée en divisant la dépense annuelle par 12.

La provision ne peut pas évoluer avec la météo ou l'ulcère à l'estomac du bailleur !

Toutefois un décalage jusqu'à 3 ans est possible, puisque la prescription locative est de 3 ans.

Bref il est temps de demander (par courrier RAR) cette régularisation et en attendant de refuser de payer cette provision supplémentaire qui n'est aucunement justifiée.

D'autre part l'évolution du loyer est surprenante : quel est la date de signature du bail et l'IRL de référence ? (pour vérifier le calcul)

Par ITERNITY1979

Bonjour

Merci

Comme souvent, je n'ai su que plus tard que ce bailleur avait mauvaise réputation?

Évidemment que j'ai demandé à de nombreuses reprises les décomptes et la mise à jour, par courrier recommandé.
En 2025 je reçois le décompte de 2021/2022, ce n'est donc pas un oubli mais leur façon de faire en gardant l'argent des locataires?

J'ai signé le bail le 2 Décembre 2022, je n'ai jamais reçu aucun courrier m'informant d'une augmentation de loyer, je le découvrais sur les quittances, loyer sans les charges:

Décembre 2022: 573,24e

Novembre 2023: 592,60e

Janvier 2025: 607,86e

Ines

Par yapasdequoi

Il manque des infos.

Ce décompte est-il positif ou négatif ?

Quel est l'IRL indiqué sur le bail ?