



Charges et contrat bail

Par Justys

Bonjour

Notre appartement a été racheté y a un an par un propriétaire. Nous louons en location vide.

Ce dernier a fait une régularisation des charges annuelles et me demande de payer. Sur mon contrat de bail est noté que les charges sont en forfait si en colocation.

Nous refusons mais le nouveau propriétaire insiste car il pense que l'ancien propriétaire s'est trompé car un logement vide ne peut être loué en forfait et qu'en plus nous sommes en couple.

A t'il raison

Par Isadore

Bonjour,

EDIT : réponse erronée.

Par janus2

Bonjour Isadore,

Petite erreur...

Article 8-1 de la loi 89-462 :

V. ? Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Par Justys

Merci pour les retours

Sur mon contrat il est mentionné : Forfait de charges (en cas de colocation uniquement).

Nous vivons en couple et c'est l'une des raisons qu'évoque mon propriétaire, il dit que nous sommes en union libre et non en colocation.

A t'il raison

Par Justys

Donc s'il s'est trompé il peut alors réviser les charges selon l'indice et me réclamer la somme perdue

Par yapasdequoi

Bonjour,

LA définition de la colocation est au même article 8-1 de la loi 89-462....

"I. ? La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat."

"en couple" sans mariage ni pacs revient à une colocation.

Par Isadore

Merci Janus, j'avoue que j'ignorais cette spécificité en cas de colocation avec un bail vide. Je n'ai pas dû lire assez souvent la loi de 1989.

J'ai supprimé mon message.

Par yapasdequoi

il peut alors réviser les charges selon l'indice et me réclamer la somme perdue
oui, il peut.

"peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal"

MAIS cf article 17-1 :

"Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

Donc pas possible de réclamer rétroactivement des révisions non perçues.

Par Justys

Ben il a fait la révision en janvier parce que comme j'ai expliqué la location vide c'est des provisions.

Je vous remercie pour les indications.

L' anil nous avait donné une version contradictoire, pour l'agence le proprio était en règle.

Par yapasdequoi

Bah non c'est pas des provisions.

Par janus2

Ben il a fait la révision en janvier parce que comme j'ai expliqué la location vide c'est des provisions.

Nous vous avons expliqué que pour une colocation (autre que couple marié ou pacsé), même en vide, les charges forfaitaires sont possibles.

Donc si votre bail indique que les charges sont forfaitaires, ce ne sont pas des provisions. Aucune régularisation n'est possible.

Par Justys

Oui ne. C'est compris et je ne demande d'autre explications

Je suis rassurer puisque ladil disait autre chose.