Bail restrictif - nouvelles charges?

Par Reb81

Bonjour,

Je cherche à éclaircir une situation un peu délicate.
Je suis locataire d'un appartement dans une monopropriété (mais considéré comme copropriété sur le bail..).
L'immeuble contient 5 appartements appartenant à un seul propriétaire (une SCI).
Les propriétaires ont déménagé et ont donc léguer la gestion des locations à une agence.
Celle-ci vient de me faire parvenir un AR :

"Nous vous informons qu'à compter du 1er septembre 2025, des provisions mensuelles sur charges de copropriété seront ajoutées à votre loyer. Ces provisions couvrent notamment :
* L'entretien des espaces verts de la résidence,
* La taxe d'enlèvement des ordures ménagères."

Sachant que dans mon bail, il est stipulé :

? Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
? Loyer (hors charges) : 850? CHAUFFAGE INCLUS
? Charges récupérables : 50? EAU ELECTRICITE DOMESTIQUE SS COMPTEUR INDIVIDUEL

De ce que j'ai compris, l'agence ne peut pas m'obliger à payer mensuellement des charges supplémentaires sans avenant, mais si elles font parties de la liste des charges récupérables que fixe le Décret n°87-713 du 26 août 1987, ils devront me facturer cette somme à la régularisation annuelle des charges en justifiant de celles-ci.
Mais le décret s'applique uniquement si le bail le prévoit ou si le bail est formulé de manière générale en incluant « toutes charges récupérables ».

Donc si le bail prévoit explicitement seulement « eau + électricité », le locataire n'est pas tenu de payer d'autres charges, même si elles sont normalement récupérables par le décret, tant qu'il n'y a pas d'avenant si je ne me trompe pas.

Donc la question finale est, est-ce que je peux refuser à l'agence de payer les nouvelles charges d'entretien des espaces verts et de TOM dans ce cas précis?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre bail est-il soumis à la loi 89-462 ?
Est-ce une location vide ou meublée ?

Il n'y a que dans une location meublée que vos charges peuvent être au choix du bailleur récupérées soit par provisions avec régularisation annuelle (article 23) , soit par un forfait (article 25-10).

Commencez par donner ces précisions essentielles sans lesquelles on ne peut pas vous répondre sérieusement.

Par janus2

"Nous vous informons qu'à compter du 1er septembre 2025, des provisions mensuelles sur charges de copropriété seront ajoutées à votre loyer."

Bonjour,
Un locataire ne paie pas de charges de copropriété, ceci n'a pas de sens !

Par CHARLESLEM

Bonsoir j'allais le dire !! Janus a tout à fait raison les charges de copropriété n'ont pas à être payées par le locataire!!! donc sans tarder vous faites un RAR à l'agence et vous les informez que ces charges ne sont pas dues par le locataire et que vous transmettez leur courrier à votre protection juridique. Dans un premier temps ça va éviter qu'ils considèrent que vous n'avez pas payé votre loyer et fassent une procédure pour vous virer et dans un deuxième temps ils vont comprendre que vous n'allez pas payer des charges qui ne vous sont pas dues.

Par yapasdequoi

D'autant plus que l'immeuble n'est pas une copropriété...

Par yapasdequoi

Répondez déjà aux questions avant de lancer des contestations dans tous les sens.

Par Reb81

Bonjour yapasdequoi,

D'après mes recherches, oui mon bail est soumis à la loi 89-462. C'est un logement d'habitation principale vide.

Je peux vous fournir le bail avec les mentions confidentiels cachés si vous avez besoin d'avoir encore plus de précisions.

Merci pour votre réponse.

Par Reb81

Bonjour janus2,

Pourtant, la loi dit que les charges récupérables qui font parties de la liste du décret n°87-713 du 26 août 1987 (TOM, entretien des espaces verts, etc...) peuvent être récupérés sur le locataire qu'elles soient en copropriété ou monopropriété, cela va juste changé d'un point de vue administratif.

Je ne comprends pas ce que vous essayez d'avancer, car officiellement l'agence à le droit de faire payer les charges de TOM et l'entretien des espaces verts car elles profitent aux parties communes de l'immeuble.

Par janus2

On vous demande de payer des charges de copropriété. Or, seuls les copropriétaires paient des charges de copropriété, pas les locataires qui paient des charges locatives.

Certes certaines charges de copropriété sont récupérables, mais les termes sont importants, surtout venant de professionnels de l'immobilier.

Le copropriétaire bailleur paie ses charges de copropriété et il récupère ensuite sur son locataire certaines de ces charges dites récupérables (charges locatives définies par le décret 87-713).

Qu'une agence, donc un professionnel, demande à un locataire de payer des charges de copropriété m'étonne au plus haut point, est-ce seulement de l'incompétence ?

De plus, vous dites que votre logement est dans une monopropriété ! Tout cela est étrange...

Par Reb81

Oui je comprends ce que voulez dire.
Un locataire ne paie pas directement les charges de copropriété : en effet, c'est toujours le bailleur (propriétaire) qui

reçoit les appels de charges du syndic.

Le locataire ne peut donc pas être tenu de régler « les charges de copropriété » en tant que telles.

La terminologie du courrier que j'ai reçu (« provisions mensuelles sur charges de copropriété ») est donc maladroite, parce qu'un locataire ne doit jamais d'argent au syndic.

Ces charges récupérables correspondent en pratique à une partie des « charges de copropriété » (si copropriété) ou des charges d'entretien (si monopropriété).

Le bailleur peut donc légitimement réclamer au locataire ces charges, mais uniquement celles de la liste légale du décret du 26 août 1987 (TEOM, ascenseur, espaces verts, ménage parties communes, eau, etc.).

Donc dans mon cas, le problème n'est pas forcément ici, mais plus dans la rédaction du bail qui indique une liste de charges exhaustives vus qu'elles indiquent précisément eau+électricité et rien de plus.
Le point décisif est le bail qui est rédigé à mon avantage, si ce que j'avance est vraie.
C'est ce quoi qu'il en soit, l'agence ne peut m'ajouter des charges locatives autres que celles indiquées dans le bail.

Par janus2

Vous dites avoir un bail "vide". Il y a donc un souci avec la rédaction de votre bail. D'après ce que vous recopiez, il semblerait qu'il soit prévu un forfait de charges (50?) pour l'eau et l'électricité. Ceci est interdit pour une location vide, autorisé seulement en meublé.
En vide, vous êtes obligatoirement au réel et l'électricité ne peut pas vous être facturé (ce n'est pas une charge récupérable).

Par yapasdequoi

Le bail soumis à la loi 89-462 doit respecter le modèle type défini par décret.
La mention dans le bail "eau+électricité" est non conforme.
Le montant de charges indiqué sur votre bail est obligatoirement une PROVISION avec régularisation annuelle selon l'article 23 de cette même loi.
Lire ici :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Le décret 87-713 s'applique à votre location et les charges locatives telles que définies dans ce décret sont bien toutes récupérables.
Selon l'article 23 de la loi 89-462 vous pouvez exiger une régularisation annuelle et la justification des montants qui vous seront imputés.

L'eau consommée privativement doit vous être refacturée selon le compteur individuel d'eau.
L'électricité consommée privativement n'est en aucun cas récupérable directement par le bailleur (ou l'agence) de cette manière, vous devez souscrire votre propre abonnement : Faites le rapidement pour éviter tout litige ultérieur.

Par Reb81

En effet, je viens de regarder ça et ce n'est pas légal..
Ce qui était prévus avec les propriétaires au moment du bail, c'est que je paye un forfait de 50e de charges mensuels pour l'eau et l'électricité, qui est régularisé semestriellement avec les compteurs.
Mais vous avez raison sur ce point que je ne savais pas.

Par Reb81

J'ai pris contact avec ma protection juridique lié à mon assurance, les avocats devraient me contacter lundi pour éclaircir toutes cette histoire.
Je n'ai pas de réelles connaissances juridique pour gérer ce litige moi même, je ne fais que me renseigner sur internet, d'où mon message sur ce forum.
Merci pour vos précisions en tous cas!

Par yapasdequoi

Votre ADIL peut aussi vous conseiller gratuitement.

Par Valenchantee

Si vous payez un forfait de charges, il ne peut pas être régularisé... que d'étrangetés !

J'ai juste l'impression que ce bail a été rédigé en dépit du bon sens !

Par yapasdequoi

La clause concernant les charges est simplement illégale.

Par Bazille

Bonjours,
Les 50? ce n est pas un forfait, c est une provision sur charges d un montant fixe de 50? (eau et électricité) qui peut être régularisée chaque trimestre sur relevé des compteurs individuels.
C est une mono propriété , il y a un compteur général pour l eau et l électricité , avec des sous compteurs . Le propriétaire paye la facture générale , dans ce cas pour l électricité ce n'est pas une ?charge récupérable? classique au sens du décret de 1987, mais une refacturation de fourniture au réel (puisque chaque locataire consomme et que la consommation est justifiée par le sous-compteur). Jusque là rien d anormal pour une location vide.
Le propriétaire peut demander aussi une provisions mensuelles sur charges récupérables avec régularisation annuelle, conformément au décret n°87-713 du 26 août 1987 qui fixe la liste des charges récupérables. Ça évite à avoir une trop grosse somme à verser en 1 fois , Les OM sont souvent importantes.
Après il faut voir comment le bail est rédigé. Vous parlez de forfait mais le mot est il employé? chaque mot ont un sens.

Par janus2

C est une mono propriété , il y a un compteur général pour l eau et l électricité , avec des sous compteurs . Le propriétaire paye la facture générale , dans ce cas pour l électricité ce n'est pas une ?charge récupérable? classique au sens du décret de 1987, mais une refacturation de fourniture au réel (puisque chaque locataire consomme et que la consommation est justifiée par le sous-compteur). Jusque là rien d anormal pour une location vide.

Bah si, c'est non seulement anormal mais illégal.
Le bailleur n'a pas compétence à facturer une consommation d'électricité (il faut être concessionnaire pour cela) et l'électricité n'est pas une charge récupérable.
De plus, le locataire doit avoir le choix du fournisseur d'électricité.
En vide, le logement doit avoir son propre compteur et c'est le locataire qui prend son abonnement chez le fournisseur de son choix.

Par Bazille

Janus , le bailleur facture au vu de la consommation réelle, puisque chacun a un compteur individuel.
Dans le cas d une mono propriété , le fait peut être toléré.

Par yapasdequoi

En vide, ce n'est en aucun cas un forfait et il n'y a pas de tolérance prévue dans la loi 898-462 déjà citée.
La consommation d'électricité individuelle n'est pas une charge récupérable prévue par le décret déjà cité également, le sous-compteur d'électricité ne sert à rien.
Il n'y a que pour l'eau qu'une refacturation par le bailleur sur la base du compteur individuel est légale.

Une réponse non étayée par une référence juridique n'a aucun intérêt.

Par Reb81

Bonjour,

Pour éclaircir:
L'immeuble est un ancien gite avec un restaurant (inutilisé) au rez-de-chaussée que les propriétaires ont rachetés et refait pour en faire des appartements (si ça peut vous aiguiller sur les installations d'eau et d'électricité).
En effet, j'ai un compteur pour l'eau chaude et froide, et un compteur ancien (pas linky) pour l'électricité dans mon appartement et donc je n'ai aucun abonnement électrique.
A savoir aussi qu'au moment du bail, les propriétaires ne passés pas par une agence, d'où le fait que le bail est sûrement mal rédigé avec des zones d'ombres du à leurs manques de connaissance en location.

Je vous mets un lien pour avoir accès au bail pour que vous ayez tous les tenants et aboutissants (sachant que le bail m'a été donné comme ça et que je n'avais qu'à vérifier mes informations et signer) :
https://dochub.com/m/shared-document/alexis-jhyk2/qd0E4NeKgeaEO1MwJ9LYyj/bail-pdf?dt=sHspSekX5ns_EyGMpmCs

---
Par yapasdequoi

Même si vous trouvez des excuses au bailleur (et on se demande bien pourquoi) il doit respecter la loi et vous de même.
Cette clause sur les charges que vous comprenez comme un forfait n'est qu'une provision et ne couvre pas l'électricité.
Vous devez souscrire votre propre contrat d'électricité.
La jurisprudence est constante sur ce sujet.

Le temps ne joue pas pour vous puisque sans contrat, le fournisseur pourrait vous accuser de consommer frauduleusement.
"nul n'est censé ignorer la loi".

Par Reb81

Pourquoi dîtes vous cela? J'essaie juste d'expliquer la situation de manière objective..

Ce n'est pas moi qui ai décidé de ne pas souscrire de contrat. C'est le bailleur qui a organisé l'immeuble ainsi.
Je n'ai aucun moyen de signer avec EDF/Enedis, puisque mon appartement n'est pas raccordé individuellement.

La loi (art. 23 loi 89-462 + décret 1987) prévoit que l'électricité privative doit être payée par le locataire via son contrat individuel, pas par refacturation du bailleur vous avez raison.
Mais la jurisprudence admet par tolérance que si le bâtiment est en monopropriété avec un compteur général et des sous-compteurs fiables, le bailleur peut refacturer au réel.

Ce n'est pas une ?charge récupérable?, mais une refacturation de fourniture, donc hors décret 1987.
Ce qui est mon cas, en soi je ne suis pas réellement en tort..

Par Reb81

D'ailleurs le but n'est pas de rentré en guerre contre le bailleur et l'agence mais de trouver un terrain d'entente sur le litige de base : les charges d'OM et d'entretien des espaces verts qu'on me demande de payer pour la première fois.
Je pense juste que le bail ayant été mal rédigé, on finit par y découvrir d'autres problèmes

---
Par yapasdequoi

Ce bail mal rédigé vous arrange.
Vous ne pouvez pas avoir le beurre et l'argent du beurre : exiger un bail conforme et éviter de payer vos charges...

Par Bazille

Effectivement votre bail ne parle pas des charges récupérables telle que les OM et les espaces verts.
Mais là aussi , comment répartir les ordures ménagères , vu qu il y en a qu une pour l ensemble des logements, et les espaces verts et qu il n y a pas de quantième comme dans les copro , certains pourrait dire au nombre de personnes par appartement , d autres à la superficie, diviser le montant total par le nombre d appartement?

Par Reb81

C'est là que c'est incompréhensible car l'agence m'a donné un tableau qui divise la TOM en fonction des quantième des appartements car sur le bail l'immeuble est coché comme copropriété..
D'ailleurs les ordures ménagères ne sont pas ramassé devant l'immeuble mais à un point de collecte situé à côté (j'habite en montagne)

Par yapasdequoi

C'est prévu par l'article 23 de la loi 89-462 :
"...
Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires ..."

La répartition entre locataires ne nécessite pas d'être en copropriété.

Le bail n'a pas besoin de lister les chaurges récupérables, elles sont indiquées dans le décret.
Celles-ci comprennent les espaces verts et aussi la TEOM.

extrait :
V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
A l'essence et huile ;
Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :
ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :
Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

et aussi :

VIII. - Impositions et redevances.
Droit de bail.
Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
Taxe de balayage.

Par yapasdequoi

Je n'ai aucun moyen de signer avec EDF/Enedis, puisque mon appartement n'est pas raccordé individuellement.
Il faut commencer par exiger du bailleur la séparation des circuits et l'installation d'un Linky privatif.(par courrier RAR)

Ensuite vous pourrez souscrire auprès du fournisseur de votre choix qui peut être EDF ou un concurrent (et certainement pas ENEDIS qui n'est pas fournisseur d'électricité.)

Par Isadore

Bonjour,

Vos intervention consistent à balancer des textes que vous allez chercher sur internet, sans tenir compte des cas particuliers.
La loi de 1989 est d'ordre public, il n'est pas légalement possible d'y déroger.

Alors bien sûr si le bailleur et le locataire veulent s'entendre personne ne va les en empêcher.

Mais juridiquement, en vide, le locataire doit payer les charges locatives récupérables fixées par le décret, et peut réclamer un justificatif. Le bailleur n'a pas le droit d'imputer des charges supplémentaires. Le locataire ne peut pas refuser de payer des charges locatives sous prétexte qu'elles ne sont pas mentionnées dans le décret. Et en cas de pluralité de baux, on applique l'article cité par Yapasdequoi.

Mais la jurisprudence admet par tolérance que si le bâtiment est en monopropriété avec un compteur général et des sous-compteurs fiables, le bailleur peut refacturer au réel.
Non, il n'y a pas de "tolérance" qui tienne. Ce que dit la jurisprudence, c'est que si le bailleur peut prouver que le locataire a bien consommé l'électricité (à l'aide du sous-compteur), il peut se faire indemniser à hauteur de ladite consommation. En effet, le locataire ne pouvant "restituer" l'électricité consommée, il doit rendre sa valeur en argent.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034141911/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034141911/[/url]

Autrement dit, on n'oblige pas le bailleur à fournir gratuitement de l'électricité au locataire.

En revanche il n'y a pas de tolérance qui tienne : en cas de bail vide, le locataire doit avoir un compteur individuel et souscrire son propre abonnement. Monopropriété ou pas, le locataire peut exiger l'installation de ce compteur. Et si nécessaire il peut utiliser la voie judiciaire pour forcer son bailleur à faire les travaux. S'il y avait une "tolérance", le locataire ne pourrait pas forcer son bailleur à installer un compteur individuel.

Après, encore une fois, si le locataire et le bailleur se satisfont d'un système de sous-compteurs, personne ne va rien y redire.

C'est là que c'est incompréhensible car l'agence m'a donné un tableau qui divise la TOM en fonction des quantième des appartements car sur le bail l'immeuble est coché comme copropriété..
D'ailleurs les ordures ménagères ne sont pas ramassé devant l'immeuble mais à un point de collecte situé à côté (j'habite en montagne)
Si un immeuble est composé de plusieurs logements le bailleur doit ventiler le montant de la TOM en expliquant à ses locataires le mode de répartition. La surface du logement est la méthode habituellement retenue.

Peu importe comment sont collectées les ordures : la TOM est une charge locative récupérable. Votre bailleur ne payant qu'une seule TOM pour l'ensemble de son bien, il a conformément à la loi décidé de la ventiler entre ses locataires. Conformément à la loi il vous informe du mode de répartition. Il a choisi la méthode classique.

Qu'y a-t-il de compliqué selon vous ?