



## Forte augmentation des charges 2 mois après signature du bail

-----  
Par Mat44

Bonjour,

J'ai signé le 15 juin 2023 le bail de location d'un nouvel appartement. Lors de la visite et de la signature du bail les charges s'élevaient alors à 80e par mois (ces charges incluent le chauffage collectif).

Ce 11 aout, à peine 2 mois après la signature de mon bail, le cabinet immobilier qui gère ce bien m'a informé que mes charges passeraient de 80 à 150e suite à la validation des comptes de l'année 2022 / 2023 par le syndic lors de l'AG du 29/06/2023. Je précise que le cabinet immobilier gère à la fois ma location ET le syndic de copropriété. J'ai donc du mal à croire qu'il ne savaient pas au 15 juin que les charges augmenteraient de 46% au 29 juin.

Voici le message que j'ai reçu pour justifier cette augmentation de charges :

"Après vérification de la régularisation des charges 2022, que vous trouverez en pièce jointe, il apparaît que les charges récupérables de l'année 2022 s'élèvent à 1857.67 ?.

Afin de vous éviter une régularisation 2023 importante au vu des provisions sur charges que vous payez actuellement, je vous informe que vos provisions mensuelles passeront à 155.00 ? à compter du mois de septembre 2023."

Mes questions sont les suivantes :

- 1/ Puis je contester cette régularisation qui est due à l'année 2022/2023 où je n'étais pas dans l'appartement ?
- 2/ N'est ce pas au locataire de précédent de payer cette régularisation ?
- 3/ Le cabinet immobilier ne porte t il pas la responsabilité de cette hausse de charges discutée vraisemblablement avant la signature de mon bail ?

Merci pour votre aide,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'agence ne vous demande pas de payer les charges du locataire précédent.

Elle justifie le nouveau calcul de la provision selon la loi :

cf article 23 de la loi N°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."

La provision que vous versez est une AVANCE sur le montant réel qui vous sera présenté l'an prochain.

- 1) oui mais vous risquez de le regretter le jour de la prochaine régularisation en 2024
- 2) oui mais personne ne vous demande de payer à sa place
- 3) non : les charges locatives dépendent de nombreux facteurs, et certaines dépendent de vous (eau, chauffage)