



Hausse des charges pour petit appartement

Par Grand35

Bonjour,

Je viens de louer un appartement de 35 m² fin mai. Dans le bail, les provisions sur charges (y compris l'eau froide, l'eau chaude, chauffage) étaient fixées à 95 €/mois.

Seulement deux mois après mon arrivée, le bailleur augmente mes charges à 151 €/mois sans m'informer préalablement.

Après avoir demandé des explication, le bailleur m'a expliqué que le précédent locataire avait eu de fortes régularisations : 2 140 € en 2025 en vue de ses provisions trop faibles et 470 € en 2024.

Ces montants de régularisation pour un 35 m² me semblent astronomiques, voire totalement hors norme.

?Le bailleur n'avait-il pas le devoir d'ajuster le montant des charges dans le bail ou, au minimum, de m'informer du montant de la régularisation, notamment celle de 2024 dont je ne suis pas certain qu'elle couvre toute l'année (il est possible que l'ancienne locataire n'ait occupé le logement que quelques mois, vu l'écart énorme entre 2024 et 2025)?

?Est-ce que je dois demander un État récapitulatif des charges des années précédentes qui me permettrait d'estimer le montant de la régularisation à venir ? Cet état détaille-t-il les consommations (volume d'eau, gaz, etc.) ainsi que les tarifs unitaires des différentes charges ?

? Que me recommandez-vous de faire dans cette situation ?

Merci d'avance pour votre conseil et votre retour

Par Bazille

Bonjour,

Vous avez l'air de dire que vos charges comprennent l'eau, et le chauffage. C est 2 éléments varient en fonction de la consommation. Demandez à voir un détail de l'année précédente.
De vieux radiateurs électriques peuvent consommer énormément .

Par Henriri

Hello !

Grand, j'imagine que ce montant de 95€/mois de provisions pour charges est mentionné dans votre bail. Alors continuez à payer cette somme chaque mois.

Quand votre bailleur pourra déterminer vos charges réelles sur un an (pas celles de son précédent locataire) il les régularisera avec vous (en + ou en -) sur justificatifs.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 23 de la loi 89-462 prévoit :

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. 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.

Le bailleur n'a pas fait de régularisation ANNUELLE au bout de 2 mois. Vous pouvez lui répondre que vous accepterez une revalorisation de la provision mensuelle lorsqu'il procèdera à cette régularisation ANNUELLE (= au bout de 1 an d'occupation).

Vous pouvez évidemment demander les relevés de charges du précédent locataire, mais ils ne vous avanceront à rien puisque selon le mode de vie, le nombre de personnes, etc, la consommation peut varier du simple au double !

En attendant, payez la provision qui est inscrite sur le bail.

Toutefois, il est important de vérifier votre consommation d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage :

- y a-t-il un compteur pour ces consommations ?

- l'index de chaque compteur a-t-il été relevé et inscrit sur l'état des lieux d'entrée ?

- avez-vous un compteur de calories ? Quel est le système de chauffage et d'eau chaude ? (collectif ? individuel ? gaz ?)

Et rassurez-vous : ce n'est qu'une provision. Ce qui veut dire qu'elle soit sous-évaluée ou sur-évaluée, la régularisation est prévue pour ne vous imputer que les dépenses réelles.

Par Grand35

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos retours.

Ce que je crains le plus est d'avoir à régulariser en fin d'année des sommes aussi importantes que celles de mon prédécesseur. Elles sont vraiment considérables.

Étant en copropriété, si j'ai bien compris, les provisions sur charges sont déterminées en fonction du budget prévisionnel de la copropriété.

Est-ce que le montant régularisé pour l'année 2024 peut ne pas être intégré aux charges prévisionnelles de l'appartement que j'occupe, ni au budget prévisionnel de copropriété de l'année suivante, afin d'éviter de nouvelles régularisations importantes les années suivantes ? ce qui expliquerait que mes provisions aient été fixées initialement à seulement 95 ? ?

Par yapasdequoi

Tout est possible, y compris un montant sous-évalué pour "attirer" plus de locataires.

Ce qui est important c'est de vérifier et suivre votre consommation. C'est le seul élément sur lequel vous pouvez agir (ou pas).

Le reste dépend de la copropriété et vous n'y pouvez rien changer (éclairage/ménage/espaces verts/gardien/etc).

Lors de la régularisation, il sera indispensable de demander au bailleur de consulter les justificatifs. D'ici là relevez régulièrement vos compteurs (si vous en avez ?)

cf article 23:

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 et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Par Grand35

Merci bcp pour votre retour.

Quand vous parlez d'un montant sous-évalué, voulez-vous dire qu'il a été fixé par le bailleur et qu'il ne correspond pas au montant des appels de fonds adressés au bailleur par le syndic ? Peut-on exiger de ne payer que les provisions indiquées dans le bail, sans régularisation, même si les charges réelles dépassent ces provisions sur l'année ?

Existe-t-il un moyen de vérifier si le montant des charges a été fixé trop bas et ne correspond pas aux montants des

appels de fonds réels adressés par le syndic au propriétaire ?

Par yapasdequoi

Ne mélangez pas provision et dépense réelle.

Une provision est une avance, une cagnotte, et sera déduite de la dépense réelle quand elle sera connue.

Et personne n'est capable de connaître les futures charges réelles : par exemple si vous allez consommer plus ou moins d'eau que le précédent locataire.

Bref le bail donne un montant de provision, vous le versez chaque mois avec le loyer.

Ce montant ne pourra changer qu'une fois vos charges réelles connues.

Et ce montant divisé par 12 sera la provision que vous devrez verser sur les 12 mois suivants.

Par Grand35

D'accord, merci beaucoup. Donc, même si les charges avaient éventuellement été intentionnellement sous-évaluées dans le bail, nous n'aurions pas d'autre choix que de suivre notre consommation et d'attendre la prochaine régularisation ?

Par Henriri

Hello !

Grand :

- Un bailleur fonde le montant des provisions pour charges à verser par le locataire d'une manière ou d'une autre. S'il demande trop peu c'est lui qui fait l'avance de trésorerie et la régularisation est sévère pour le locataire à terme. S'il demande bien trop c'est confortable pour lui mais il devra ensuite rendre de l'argent lors de la régularisation annuelle. Il doit viser le juste milieu.

- Une partie des charges locatives dépend directement du comportement du locataire(s). D'où le conseil de sobriété qui vous a été donné pour limiter vos charges (que les provisions aient été évaluées correctement ou pas). Il peut y avoir une différence sensible entre vos consommations locatives et celles du locataire(s) précédent.

- Votre bail mentionne un montant de provisions pour charges de 95%, continuez à payer cette somme. Mais vous pouvez toujours redemander à votre bailleur s'il veut bien vous fournir les justificatifs détaillés des charges locatives payées par le locataire(s) précédent pour la dernière année pour vous faire une idée.

A+

Par Grand35

Merci pour votre retour!

Pour obtenir des informations sur les charges passées du logement que j'occupe, j'ai constaté qu'il existe plusieurs documents possibles : état récapitulatif des charges, répartition des charges, relevé annuel des charges, et d'autres encore.

J'habite dans une copropriété équipée de compteurs individuels.

Selon vous, quel document est le plus complet à demander à mon bailleur, afin de connaître au minimum :

la consommation annuelle individuelle (en m³ d'eau et de gaz),

le montant des provisions versées,

et le détail de la régularisation concernant l'ancien locataire

en plus des autres charges (Ascenseur, charges communes générales, nettoyage...) et les tantièmes?

Par yapasdequoi

Les relevés de charges de la copropriété ne sont pas directement utiles pour vous.
Demandez directement ces informations au bailleur, puisque ces questions correspondent aux charges locatives du précédent locataire.
Mais ceci ne vous dira pas combien VOUS allez consommer.

Par Bazille

Bonjour,
Faites attention à votre consommation d'eau, et surtout à votre chauffage, car il y a pu avoir des excès.
Le reste est plus ou moins connu sur le recap annuel des charges dont celle récupérables, et sur la taxe Foncière avec les ordures ménagères qui sont répercutées sur le locataire.

Par janus2

Mais vous pouvez toujours redemander à votre bailleur s'il veut bien vous fournir les justifications détaillées des charges locatives payées par le locataire(s) précédent pour la dernière année pour vous faire une idée.

Bonjour,
C'est même obligatoire (article 23 de la loi 89-462) :

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. 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 précédente régularisation aurait dû être fournie avec le bail.