



## Augmentation des charges

-----  
Par dinxm

Bonjour,

Depuis l'arrivé de mes 2 nouveaux propriétaires, les charges sont passés de 28? à 38,80. J'ai bien reçue un document concernant cette augmentation et qui était présent sur mes quittances que je recevais auparavant lorsque notre immeuble était encore géré par une agence. Il y a 2 semaines, un des propriétaires m'a fait part lors d'une conversation orale d'une futur augmentation des charges dû à leurs travaux qui durent depuis 2-3 mois (dailleurs ils se branchent tous les jours dans les prises situés dans les couloirs je me demande s'ils ont le droit?). Hier je lui ai envoyé un message pour en savoir plus sur le montant de l'augmentation et à partir de quand devrait-je le rajouter dans mon loyer (août ou septembre), celui-ci m'a signalé que l'augmentation de 7? comptait des à présent pour le mois d'août; il a aussi rajouté que cette augmentation était dû à l'augmentation des coûts de l'électricité des communs et de l'eau, il m'a aussi signalé que cette augmentation était causée par moi car je vis avec mon compagnon et que cela engendre une surconsommation d'eau. Mon compagnon vit chez moi depuis 1 an et nous n'avons jamais eu d'augmentation vis à vis de ça, de plus nous consommons tellement peu que mon opérateur d'électricité a baisser mes mensualités.

Je me suis renseigné auprès des locataires et j'ai découvert que nous étions que 2 sur 5 à être concerné pour l'augmentation des charges, est-ce légale?

Ma voisine qui est elle aussi concernée par cette augmentation à elle été prévenue en fin juin et à du leurs donner pour juillet les 7? en plus 1 mois avant moi (pareil aucun courrier uniquement un message sur le portable)

De plus nous avons reçue aucun recommandé sur ces augmentations, uniquement des messages cela est il possible d'augmenter et de réclamer ces charges uniquement comme ça?

C'est assez long et je m'en excuse mais cette situation est très dérangeante car pourquoi sommes nous que 2 à être concerné par des augmentations de charges communes alors que ce sont eux qui se branchent du matin au soir sur les prises dans les couloirs.

Merci pour votre futur réponse  
Bonne soirée

-----  
Par Isadore

Bonjour,

C'est un meublé ou un logement vide ?

Le bail prévoit un paiement des charges forfaitaires ou au réel ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Din,

Vous avez un bail.

Je suppose qu'il s'agit d'un bail classique, loi de 89, logement vide.

Ce bail prévoit usuellement un montant pour les charges, soit au forfait, soit en provision.

Ce montant est fixe pour l'année en cours. Il peut être régularisé annuellement s'il s'agit d'une provision, en prévenant AVANT et en fournissant les preuves. Il peut être augmenté de la même façon.

Une discussion dans l'escalier n'a aucune valeur.

Un propriétaire ne peut pas "exploser" une consommation d'électricité commune parce qu'il se branche sur les communs.

Le principe, utilisé par les entreprises sérieuses est de poser un compteur divisionnaire pour séparer cette consommation qui n'a pas à être assumée par les habitants. Le coût des travaux n'est pas une charge locative.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour répondre simplement :

Non, le bailleur n'a pas le droit d'augmenter vos charges "juste comme ça" et le demander par message est insuffisant.

Commencez par ignorer ses messages ou dire que vous n'avez rien reçu.

Quand vous aurez un courrier officiel vous irez le montrer à l'ADIL. Ou alors vous reviendrez nous en parler.

Ou encore vous recopierez dans un courrier RAR au bailleur cet extrait de l'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."

-----  
Par dinxm

Bonjour Isadore, il s'agit d'un non meublé. Il est écrit dans le bail que la provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle en fonction des dépenses dû réelles.

Pourtant on a déjà eu une augmentait vers janvier-février des charges, peut il y avoir plusieurs augmentation dans l'année?

-----  
Par dinxm

Bonjour AGeorges,

Ce sont deux particuliers qui ont achetés l'immeuble recemmmment, cela veut il dire qu'ils sont hors la loi en s'étant branché sur les prises de notre couloir pour alimenter leurs machines toutes les journées?

Merci d'avoir pris votre temps pour répondre !

-----  
Par yapasdequoi

peut il y avoir plusieurs augmentation dans l'année?

NON.

-----  
Par AGeorges

Din

Oui, il est illégal de faire payer la consommation d'électricité des 'machines' utilisées pour faire des travaux longs. Si vous avez un éclairage nocturne de 100W, allumé en moyenne 1h par jour, vous consommez 0,1KwH pour vous éclairer chaque jour.

Une machine de 3000W qui tourne pendant 6h par jour va consommer 18KwH, soit 180 fois plus.

Donc, pour chaque mois qui passe dans ces conditions, pour ajuster la consommation d'électricité, vous divisez la facture par 181, et vous payez seulement cela. Le reste est à imputer aux travaux et à payer par les bailleurs.

De plus :

Il est écrit dans le bail que la provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle en fonction des dépenses dues réelles.

Pourtant on a déjà eu une augmentation vers janvier-février des charges, peut il y avoir plusieurs augmentations dans l'année?

Les termes se contredisent d'eux-mêmes !

Comme cela vous a été confirmé par Yapasdequoi.

-----  
Par AGeorges

Complément :

On parle de compteur de chantier provisoire.

-----  
Par janus2

peut il y avoir plusieurs augmentation dans l'année?

Bonjour,

La réponse est non !

Dans le système des provisions pour charges avec régularisation annuelle, le montant des provisions ne peut être revu qu'au moment de la régularisation. En clair, on prend la sommes des charges payées sur l'année écoulée et on la divise par 12 pour avoir le montant des provisions pour l'année à venir.