



Charges locatives

Par Lucie80

Bonjour,

Je loue un meublé où les charges sont comprises dans le loyer(eau +électricité). Sur le bail, c'est indiqué que les charges augmentent au 1^{er} janvier. L'électricité a augmenté de 10% au 1^{er} août, mon propriétaire veut m'infliger l'augmentation au 1^{er} septembre. En a-t'il le droit et si non quel recours puis-je prétendre ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

En meublé avec forfait de charges, la loi n°89-462 prévoit :

article 25-10

"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 du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté."

Le forfait peut évoluer chaque année, mais pas plusieurs fois par an. Si la date de révision prévue est le 1^{er} janvier, c'est celle-ci qui s'applique.

Par janus2

Bonjour,

Dans le cas des charges forfaitaires, le forfait de charge suit la même règle que le loyer. Il peut donc être augmenté chaque année de la même proportion que le loyer (indice IRL).

Par AGeorges

Bonjour Lucie,

Votre bailleur avait le choix entre vous proposer :

- Des charges en provision, régularisables en fin d'année,
- Des charges au forfait, non régularisables, pendant la durée du bail.

Il a choisi la 2^e formule.

Si donc, les charges finales de l'année dépassent le montant prévu, le bailleur y sera de sa poche. C'est la conséquence de son choix. Il ne peut pas vous imposer une augmentation de charges en cours d'année puisque ce n'est pas prévu au bail.

La formule du forfait est plus simple. En général, le bailleur calcule ses frais annuels, les augmente un peu et ensuite divise par 12 pour vous fixer votre forfait mensuel.

S'il s'est trompé ou si une charge augmente plus que prévu, c'est pour sa poche.

S'il ne veut pas prendre ce risque, il doit utiliser le système des provisions. Mais ces dernières ne seront pas régularisables au fil de l'année, seulement à la fin.

Par yapasdequoi

Quelle est la date anniversaire de votre bail meublé ?

A savoir :

(article 25-8)

"Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an."

Et donc si les nouvelles conditions ne sont pas acceptées (comme par exemple un forfait de charges plus élevé), le bail n'est pas renouvelé...