



## "Paiement périodique sans provision" & charges payés chaque mois

-----  
Par Herkolubus

Bonjour,

Mon propriétaire me demande une régularisation des charges et double ce même montant à partir du prochain loyer. Or je ne comprends pas car dans le paragraphe concernant les charges récupérables de mon contrat de location est cochée la case "paiement périodique des charges sans provision" alors qu'en dessous à la ligne "montant des provisions sur charge avec régul annuelle ou du forfait de charges" (bien qu'aucune de ces cases ne soit cochée) sont malgré tout indiquées des charges de 50? que je règle chaque mois.

Est-ce que cela crée un problème juridique ?

Qu'est-ce que représente ces paiements périodiques au regard de provisions sur charge avec régul annuelle ?

Qu'est-ce qui prévaut la case cochée ou le montant que je paie chaque mois ?

Le propriétaire est-il en droit de me demander cette régul de 500? ?

Puis-je contester cette régularisation et cette augmentation ?

Tant de questions auxquelles vous pourrez, je l'espère, m'apporter quelques explications.

Merci de votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une location vide ou meublée ?

Soumise à la loi 89-462 ? vérifiez sur le bail.

Cette case cochée n'a aucune existence juridique. Votre bail n'est pas conforme au modèle type défini par décret.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48469]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48469[/url]

Vous payez 50 euros pour les charges chaque mois et vous ne savez pas si ce sont des provisions ou un forfait ? Si c'est une location vide c'est obligatoirement une provision avec régularisation annuelle selon l'article 23 de la loi 89-462.

A lire pour tout comprendre ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

-----  
Par Herkolubus

Merci de votre réponse.

C'est un contrat générique de location pour logement meublé.

Rien n'indique qu'il est soumis à la loi 89-462 ni aucune autre loi particulière.

Au chapitre B "charges récupérables" Au point n° 1 il y a 3 trois modalités de règlement des charges récupérables qui sont proposées :

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle
- Paiement périodique des charges sans provision
- Forfait de charges

C'est bien le second choix "Paiement périodique des charges sans provision" qui est coché.

Au point n° 2, "le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges" est indiqué 50?

En point n°3, est écrit "si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal".

-----  
Par yapasdequoi

C'est un logement meublé.

Voici ce que dit la loi :

Article 25-10

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

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.

Il n'y a pas 3 choix !!!!

Dans le doute, il faut écrire au bailleur (courrier RAR) que vous considérez ces paiements comme des provisions et demander les justificatifs (= factures des charges réelles) lors de la régularisation annuelle, et que à défaut de sa réponse sous 8 jours francs, vous saisirez la justice.

Et vous verrez bien sa réponse....

-----  
Par Herkolubus

<https://imgur.com/Y3OG8MZ>

-----  
Par yapasdequoi

Je confirme : ce modèle de bail n'est pas conforme à la loi.

cf article 3 de la loi 89-462

"

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

...

Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. "

Au besoin montrez le à votre ADIL.