



Augmentation des charges dans un logement classé F

Par TristanLfrt

Bonjour,

Je suis locateur d'un appartement dont le DPE est classé F.

J'ai signé mon bail en mai 2022.

L'agence a augmenté les charges (l'augmentation annuelle classique, l'inflation). Cependant, je crois que les logements classés F et G ne peuvent voir leurs charges augmenter.

Je suis un peu perdu, est-ce vrai ?

Et si oui, quels sont mes possibilités de recours ? L'agence fait la sourde sur ce sujet et ne répond pas à mes sollicitations.

En vous remerciant par avance,

Par Henriri

Hello !

Ce sont les loyers des appartements F ou G qui sont bloqués, pas les charges (lesquelles doivent être "justifiées") :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15876]https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15876[url]

A+

Par morobar

Bjr,

ET en plus pas pour les contrats signés en mai 2022

Par TristanLfrt

Merci pour vos réponses TRES rapides !! Et précises !

Par Henriri

(suite)

Morobar que voulez-vous dire ? Alors que la page officielle fournie indique que le blocage en question "concerne aussi bien les nouveaux contrats que les contrats en cours, renouvelés ou tacitement reconduits à partir du 24 août 2022".

A+

Par janus2

Bonjour Henriri,

Vous donnez la réponse à votre question...

Ici le bail n'a pas encore été renouvelé depuis le 24 août 2022. A moins qu'il ne s'agisse d'un meublé ?

Par TristanLfrt

Non non, il s'agit bien d'un non-meublé.

Par AGeorges

Bonjour Tristan,

Le débat sur l'augmentation ou pas des loyers n'est pas le sujet.

Vos charges sont provisionnées en fonction d'éléments factuels qui doivent vous être prouvés (anciennes factures). Cette provision fait l'objet d'une régularisation annuelle sur preuves. Si la dépense a augmenté, la régularisation va vous imposer de payer la différence, et dans ce cas, une augmentation de la future provision est possible.

Il n'existe aucune mécanique légale de réduction ou d'augmentation automatique liée aux charges sur la base de l'inflation. Seules les factures payées comptent.

C'est un AVIS.

Par janus2

Le débat sur l'augmentation ou pas des loyers n'est pas le sujet.

Il y a eu des messages à ce sujet, il est normal et même utile d'y répondre de façon à ne pas induire en erreur les lecteurs du forum, ne vous déplaie !

Par AGeorges

Il y a peut-être eu des messages sur le sujet des loyers, mais ici le titre est "augmentation des charges".

Il est donc préférable d'effacer les réponses à côté de la plaque plutôt que d'entamer un deuxième débat sur un autre sujet.

Sinon après, c'est la dispersion. Je n'y suis pas favorable et je le dis. C'est tout. Et cela crée un troisième débat.

Par Isadore

Bonjour,

Je précise que ce vous versez est une "provision pour charges" : une avance sur les charges dont le bailleur peut vous demander le remboursement. Voici la liste de ces charges :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire[/url]

Il n'est pas possible de garantir au locataire (hors forfait de charges en meublé) que les charges n'évolueront pas, le bailleur n'a pas la main sur la beaucoup d'entre elles (consommation d'eau, de chauffage, taxe de collecte d'ordures...).

Le montant provision doit être justifié : il ne doit pas être trop élevé par rapport au montant prévu, ni trop bas. En théorie, sauf imprévu (augmentation brutale des coûts de l'énergie), la régularisation annuelle doit être à peu près neutre. Si le bailleur rend un semestre de provisions pour charge à son locataire une année, il est abusif de l'augmenter l'année suivante.

Par yapasdequoi

Bonjour,

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."

Il n'est aucunement question du DPE concernant les charges.