



## Augmentation étranges des charges locatives

-----  
Par Walker

Bonjour à tous.

Avec cette nouvelle année, l'augmentation du loyer n'est pas étonnante.

Toutefois, je passe de 20? de charges à 90? + une régule des charges sur 2023 (plus de 800?).

Ce qui me gêne, c'est que à part l'eau, je ne pense pas que ces charges couvrent quoique ce soit. Il n'y a pas d'entretien des zones communes (juste un escalier, jamais balayé), pas d'espace vert, pas d'entretien de façade...

Il y a eu des réparations à cause de fuites qui ont touché la structure + le changement du ballon d'eau chaude mais d'après ce que je sais, ça c'est à la charge du propriétaire, pas du locataire...

Que devrais-je faire?

Merci en avance de l'aide apportée.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Pour la régularisation des charges, le bailleur doit vous fournir un décompte détaillé et vous laisser l'accès aux justificatifs. Il vous est donc tout à fait possible de voir ce que vous payez exactement.

L'augmentation des provisions ne peut que faire suite à cette régularisation (en la divisant par 12). A noter que 800? de régularisation donne donc 66.67? de plus à payer par mois, ajoutés à vos 20? d'avant, vos provisions devraient être de 86.67? et non de 90?...

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

On comprend que votre location est soumise à la loi 89-462 et que vous payez chaque mois des provisions pour charges locatives.

Le texte de référence est l'article 23 de la loi 89-462 qui précise notamment :

"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."

Vu ce texte, vous pouvez réclamer un décompte détaillé et l'accès aux justificatifs (factures).

Demandez par courrier RAR au bailleur.

Vous verrez ainsi si des dépenses non récupérables sont mises à votre charge "par erreur"...

-----  
Par Walker

Bonjour et merci pour vos réponses.

Je tiens à préciser que pour l'eau chaude, j'ai un ballon d'eau chaude individuel (changé il y a moins d'un mois pour fuite) et le chauffage étant électrique, c'est moi qui le prend en charge.

Donc pour le collectif et le chauffage, je vois pas ce qu'ils pourraient me faire payer.

Pour être plus détaillé sur les charges, j'ai reçu un avis de calcul des charges par mail, la dernière semaine de Mars (donc, le délai d'un mois n'est pas respecté).

Il divise la régularisation en 'charges locatives 2023' 1061? et 'taxe ordures ménagères' 56?.

Il se peut que la taxe sur les ordures soit le service installé l'année dernière dans la ville, qui nécessite un badge pour jeter ses ordures mais je n'ai aucune confirmation.

Merci encore de votre aide et conseils.

-----  
Par yapasdequoi

Le bailleur doit détailler les charges locatives. Le total n'est pas suffisant.

Il y a votre consommation d'eau et l'entretien des parties communes, des espaces verts, de l'ascenseur (?), l'éclairage, etc.

La taxe ordures ménagères est à justifier par l'avis de taxe foncières du propriétaire.

La liste détaillée est donnée par le décret :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[/url]

-----  
Par Walker

Bonjour et merci pour vos réponses.

Je tiens à préciser que pour l'eau chaude, j'ai un ballon d'eau chaude individuel (changé il y a moins d'un mois pour fuite) et le chauffage étant électrique, c'est moi qui le prend en charge.

Donc pour le collectif et le chauffage, je vois pas ce qu'ils pourraient me faire payer.

Pour être plus détaillé sur les charges, j'ai reçu un avis de calcul des charges par mail, la dernière semaine de Mars (donc, le délai d'un mois n'est pas respecté).

Il divise la régularisation en 'charges locatives 2023' 1061? et 'taxe ordures ménagères' 56?.

Il se peut que la taxe sur les ordures soit le service installé l'année dernière dans la ville, qui nécessite un badge pour jeter ses ordures mais je n'ai aucune confirmation.

Merci encore de votre aide et conseils.

-----  
Par Walker

Bonjour et merci pour vos réponses.

Je tiens à préciser que pour l'eau chaude, j'ai un ballon d'eau chaude individuel (changé il y a moins d'un mois pour fuite) et le chauffage étant électrique, c'est moi qui le prend en charge.

Donc pour le collectif et le chauffage, je vois pas ce qu'ils pourraient me faire payer.

Pour être plus détaillé sur les charges, j'ai reçu un avis de calcul des charges par mail, la dernière semaine de Mars (donc, le délai d'un mois n'est pas respecté).

Il divise la régularisation en 'charges locatives 2023' 1061? et 'taxe ordures ménagères' 56?.

Il se peut que la taxe sur les ordures soit le service installé l'année dernière dans la ville, qui nécessite un badge pour jeter ses ordures mais je n'ai aucune confirmation.

Merci encore de votre aide et conseils.

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous autre chose à ajouter ?