



## Augmentation des provisions pour charges

-----  
Par Nash

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement et je paie chaque mois un loyer ainsi qu'un montant fixe de provisions pour charges. Mon bailleur vient de m'informer par e-mail qu'à partir du mois prochain, le montant mensuel de mes charges sera rehaussé, ceci en vue de m'éviter une trop grosse régularisation annuelle.

J'aimerais savoir si une augmentation des charges en cours d'année est légale, sachant que j'ai déjà eu une augmentation du montant de mon loyer en janvier dernier (date anniversaire de signature du bail) ainsi qu'une régularisation annuelle de mes charges en mai dernier.

Puis-je refuser cette augmentation?

Merci pour votre aide

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Mon bailleur vient de m'informer par e-mail qu'à partir du mois prochain, le montant mensuel de mes charges sera rehaussé, ceci en vue de m'éviter une trop grosse régularisation annuelle.

Oui, le bailleur a même le devoir d'ajuster la provision pour charges s'il se rend compte que leur montant a significativement baissé ou augmenté. Ceci évite que le locataire ne paye une provision trop élevée ou au contraire se retrouve avec une facture monstrueuse à payer.

Il ne s'agit pas d'une augmentation de loyer mais tout simplement d'un moyen de payer votre dette de manière étalée.

Vous pouvez toujours tenter de négocier une non augmentation de vos charges en envoyant un courrier à votre bailleur en lui disant que vous préférez payer une grosse facture en une seule fois. Si le bailleur accepte il prend un risque mais c'est son problème.

Vous ne pouvez refuser cette augmentation que si elle est disproportionnée par rapport aux charges prévisibles.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

cf l'article 23 de la loi 89-462.

"Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. 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."

Quelle était le solde de la régularisation précédente ?

La nouvelle provision devrait être calculée en divisant par 12 le montant des charges réelles.

Il n'y a aucun motif valable ou légal d'augmenter la provision en cours d'année, ni surtout par mail. Vous pouvez refuser. MAIS en parallèle vérifiez que votre provision actuelle sera suffisante et sinon faites au moins une cagnotte de votre côté.

-----  
Par janus2

Oui, le bailleur a même le devoir d'ajuster la provision pour charges s'il se rend compte que leur montant a significativement baissé ou augmenté. Ceci évite que le locataire ne paye une provision trop élevée ou au contraire se retrouve avec une facture monstrueuse à payer.

Bonjour,

Ceci se fait suite à une régularisation mais pas en cours d'année.

En cours d'année, le bailleur pourrait proposer au locataire d'augmenter ses provisions, mais je ne pense pas qu'il puisse l'exiger.

-----  
Par kang74

Bonjour

Selon la façon dont sont gérées le compte des charges, la régularisation se fait généralement en cours d'année .

Les logements sociaux font les comptes en Juillet/Aout, et le changement du montant de provision sur charges, avant la période de chauffe , après consultation des associations de locataires .

Elle s'impose à vous car ils se doivent que vos provisions soient au plus proches de vos dépenses réelles pour vous éviter d'être en difficulté financière .

-----  
Par yapasdequoi

L'article 23 impose de justifier la provision. Ce qui n'est pas fait ici.

-----  
Par Isadore

Ici la régularisation a eu lieu en mai. Le bailleur semble un peu long à la détente, mais rien de très choquant non plus.

-----  
Par yapasdequoi

La régularisation et la modification de la provision devraient être simultanées.

Mais l'important c'est de justifier le montant de la provision. C'est un calcul simple pas une oeuvre de bienfaisance.

-----  
Par Nash

Merci pour vos réponses.

Je pensais que le bailleur pouvait augmenter le loyer une seule fois par an, y compris les charges.

Par ailleurs ce n'est pas un logement social.

Merci pour vos précisions

-----  
Par yapasdequoi

Je pensais que le bailleur pouvait augmenter le loyer une seule fois par an, y compris les charges.

Personne n'a dit le contraire.

MAis vous n'avez pas précisé que vous avez eu plusieurs augmentations dans la même année ?

-----  
Par Nash

J'ai indiqué que la dernière augmentation a eu lieu en janvier. Donc cette année.

-----  
Par yapasdequoi

L'augmentation du loyer à la date anniversaire est prévue par l'article 17-1 de la loi 89-462.

Sauf erreur, il n'y a pas eu d'autre augmentation de votre LOYER.

D'autre part, vous payez une provision pour charges. Cette provision peut être modifiée à l'occasion de la régularisation annuelle des charges selon l'article 23 comme déjà dit.

Ceci n'a RIEN à voir avec la révision du loyer.

Les 2 montants : loyer d'une part, provision pour charges d'autre part, peuvent évoluer indépendamment et à des dates

distinctes.