



## Avenant à bail de location pour distinguer les charges

-----  
Par vycrem

Bonjour

Il y a 15 ans, j'ai acheté un appartement loué, et j'ai refait au locataire en place un bail à l'identique de celui qu'il avait avec les anciens propriétaires, qui indiquait juste un montant de loyer sans précision de provision de charges.

Aujourd'hui, je souhaite vendre cet appartement, et j'aimerais qu'une provision pour charges soit indiquée dans le bail, sans forcément que le montant global augmente. Ainsi, j'aimerais passer d'un montant de loyer de 370? à un montant de 300? le loyer + 70? de provision pour charges.

Comment dois-je procéder ? Existerait-il des exemples d'avenants, et surtout, quels textes dois-je citer pour que cet avenant soit légal ?

Merci beaucoup pour vos commentaires et conseils.

Bonne journée

Cordialement

Vincent

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

j'ai refait au locataire en place un bail

On ne refait pas un bail. Celui d'origine reste valide.

Si aucune provision pour charge n'est indiquée, c'est qu'il n'y en a pas.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions(article 23 de la loi 89-462)

"peuvent" signifie que ce n'est pas obligatoire.

Que notez vous sur les quittances mensuelles ?

"La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges." (article 21)

Avez-vous procédé à la récupération des charges selon l'article 23 de la loi 89-462 ?

"Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification ..."

Si vous avez oublié, vous ne pouvez le faire que sur les 3 dernières années (article 7-1)

Vous souhaitez donc maintenant baisser le loyer ? Pour quelle raison ?

-----  
Par janus2

Bonjour,

Est-ce une location vide ou meublée ? Si vide, impossible de modifier le bail, si meublée, c'est possible suivant l'article suivant :

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.