



## Baisse charges et/ou loyer + régularisation charges

-----  
Par Saperlotte

Bonjour,

je suis locataire d'un appartement HLM, au 1<sup>er</sup> étage, dans le 93 depuis 2005.

- En résumé, il y a régulièrement des pannes d'ascenseur pendant plusieurs jours, semaines voire mois, fuites de canalisations dans le hall principal au dessus des boîtes aux lettres 2 fois, porte du parking en panne pendant des mois, humidité, absence du gardien pendant plusieurs mois, inondations dans la cage d'ascenseur et parking, etc...

Puis je demander une baisse de loyer et/ou charges en m'appuyant sur la loi du 06/07/89 svp ?

- Concernant la régularisation des charges, ils ont 3 ans de retard. Je viens de recevoir celle de 2022 d'un montant de 25.92? alors qu'en prenant mes régularisations de 2018 à 2021, elles s'élèvent entre 152 et 222?. En 2022, j'ai été souvent en déplacement donc absente de mon domicile. Puis je demander un réévaluation de mes charges en m'appuyant sur la loi du 06/07/89 n°89-462 art 25-10 2<sup>ème</sup> alinéa et art 25-18 ?

Tout en recommandé AR bien sûr.

Quel recours svp ?

Pour info, j'ai pris contact avec l'association de locataires qui m'a averti que les charges pour le ménage avaient augmentées mais je ne sais pas de quelle année la représentante parle !

Le bailleur social a changé à partir du 01/01/24.

Entre temps, le loyer a été augmentés.

Bien cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les articles que vous citez concernent les locations meublées : est-ce votre cas ? Si le bail prévoit un forfait de charges, il n'y a pas de régularisation.

Mais je ne crois pas que c'est votre situation : vérifiez le bail.

Avez-vous signalé toutes ces pannes à l'association de locataires ? Parfois une action collective a plus de chances de réussite, surtout pour des pannes ou désordres des parties communes.

Vous pourriez obtenir une indemnisation (mais pas une baisse du loyer) si les travaux de réparation durent plus de 21 jours : est-ce le cas ? ou bien ce sont des pannes différentes de quelques jours à chaque fois ?

La régularisation des charges a lieu après l'arrêté des comptes de l'immeuble, et ensuite le délai de prescription est de 3 ans. Donc pour 2022, il est encore possible de régulariser en 2025. Demandez à consulter les justificatifs (= factures) pour vérifier le calcul.

Si les charges augmentent, la provision peut aussi augmenter en divisant par 12 la dépense réelle de l'année précédente.

Et le changement de bailleur n'explique pas l'augmentation du loyer. Par contre l'indice IRL de révision a évolué chaque année et votre loyer en dépend.

-----  
Par Saperlotte

Bonjour,

Alors, je n'ai pas loué mon appartement meublé en effet, il était vide.

Nous avons, normalement, une régularisation de charges tous les ans.

L'association est bien au courant de tous les dysfonctionnements mais je ne suis pas au fait de tout ce qu'il se passe car

je suis souvent en déplacement. Je n'ai pas l'impression que les choses se passent rapidement depuis toutes ces années où l'immeuble a eu moult problèmes.

Pour l'ascenseur, il est en panne depuis environ 1 mois cette fois ci, il est déjà arrivé qu'il reste 5 6 mois sans fonctionner... Il a été en panne plusieurs jours début janvier pour inondation de la cage d'ascenseur, il a été réparé et est retombé en panne je rois 2 semaines après environ. C'est un exemple, ou bien les fuites de canalisation d'eau dans le hall d'entrée de l'immeuble pendant plusieurs semaines, réparées une fois puis à nouveau fuite au même endroit.

Pour les charges, il y a quand même une sacrée différence. Je vais demander les factures sur votre conseil !

Donc, si je comprends bien, je ne peux pas demander une baisse des charges malgré tous les problèmes des parties communes ?

Puis je demander un document attestant des réparations faites dans l'immeuble au cours de ces dernières années qui prouverait les multiples problèmes rencontrés ?

Qu'est ce que l'indice IRL ?

Cdt

-----  
Par yapasdequoi

Donc, si je comprends bien, je ne peux pas demander une baisse des charges malgré tous les problèmes des parties communes ?

NON, vous ne pouvez pas.

Les charges se basent sur les factures des dépenses réelles. Si beaucoup d problèmes, il y a probablement plus de travaux et donc des montants qui augmentent.

Il faut plutôt cherche à comprendre l'origine de ces problèmes récurrents. est-ce du vandalisme ? de la vétusté ? un défaut d'entretien ? Selon l'analyse, la conduite à tenir diffère.

Votre association de locataires peut vous renseigner.

Puis je demander un document attestant des réparations faites dans l'immeuble au cours de ces dernières années qui prouverait les multiples problèmes rencontrés ?

Ce sont les factures des réparations qui peuvent doner un historique.

Qu'est ce que l'indice IRL ?

c'est l'indice légal de révision des loyers.

Bizarre que ce soit une nouveauté pour vous. Le bail prévoit-il une clause de révision ?

-----  
Par Saperlotte

Je m'intéresse à la situation que depuis 3 semaines car j'ai aussi une voisine en fauteuil qui ne peut sortir sans ascenseur et le terme IRL m'était inconnue. J'ai du mal avec les termes juridiques.

Sur mon vieux bail, il y a un chapitre loyer qui ne parle pas de révision mais d'un loyer de solidarité, des quittances, APL etc.

Il y a un chapitre grosses réparations qui précise qu'au delà de travaux de plus de 40j le sera diminué à proportion du temps, à l'expiration de ce délai. Je ne crois pas que les travaux n'ont pas toujours pas commencé.

Je me renseignerai donc auprès de l'asso

-----  
Par yapasdequoi

La révision du loyer doit suivre la loi actuellement en vigueur sinon c'est contestable.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317[ur]