



## Charges locatives

-----  
Par Pierrejuchtmans

Bonjour,

Je suis bailleur d'un petit appartement à Avignon.

J'ai hérité de cet appartement en 2021

Je ne connais rien dans cette matière

Le bail initial date de 1922 et ne précise aucun montant au niveau des provisions mensuelles pour charges.

Cependant les conditions générales du bail précisent que les charges récupérables, accessoires au loyer, seront exigibles sur justification. Elles pourront donner lieu à des versements de provisions. Les charges seront transmises au locataire 1 mois avant régularisation.

J'ai confié la gestion à un gestionnaire immobilier en février 2024.

Celui ci a quelque peu abusé de ma méconnaissance du dossier en me faisant accepter au téléphone que le montant réglé chaque mois par la locataire se décomposait en deux parties: le loyer et l'acompte pour charge.

Le gestionnaire a donc séparé le montant du loyer en deux parties et me communique qu'il ne peut plus revenir en arrière. Est-ce exact ?

De plus, il me communique que je ne pourrais pas demander une régularisation des charges annuelles au locataire. Est-ce exact ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce bail date de bien avant la loi 89-462, est-il soumis à la loi de 48?

Comment faisiez vous la gestion entre 2021 et 2024 ?

Vous pouvez consulter votre ADIL avec le bail et le mandat de gestion locative.

Le gestionnaire a donc séparé le montant du loyer en deux parties et me communique qu'il ne peut plus revenir en arrière. Est-ce exact ?

Il faudrait vérifier les quittances antérieures.

De plus, il me communique que je ne pourrais pas demander une régularisation des charges annuelles au locataire. Est-ce exact ?

Peut-être, mais il faut vérifier si le bail est soumis à la loi 89-462 ou bien de 1948.

-----  
Par Pierrejuchtmans

Bonjour, le bâtiment et le bail sont postérieur à 1948. Le bail est de 3 ans renouvelable. Je pense qu'il n'est régi par aucune des 2 lois, sauf erreur. De 2021 à 2024, il n'y a pas eu de gestion des charges locatives car problème inconnu. Il n'y a pas de quittance de loyers. En fait, j'aide la propriétaire qui a hérité de l'appartement au décès de son mari mais ne connaît rien dans cette matière

-----  
Par yapasdequoi

Le bail initial date de 1922

???????

Précisez SVP.

Et comment était gérée cette location avant le décès ? Il y avait bien des quittances ?

-----

Par Jean28

Bonjour,

Dans votre situation, voici quelques points clés à considérer : Le gestionnaire immobilier a divisé le paiement mensuel en loyer et acompte pour charges, une pratique courante. Cependant, vous avez le droit de clarifier cette séparation et de demander une régularisation si nécessaire. Contrairement à ce que vous avez été informé, vous avez le droit de demander une régularisation annuelle des charges au locataire, conformément aux dispositions légales. Cette régularisation permet d'ajuster les provisions mensuelles en fonction des charges réelles. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter des ressources spécialisées en droit immobilier et [\[url=https://www.mediaseine.fr/\]](https://www.mediaseine.fr/)<https://www.mediaseine.fr/>[\[/url\]](https://www.mediaseine.fr/).

-----  
Par janus2

Bonjour,

Vous écrivez au départ : "Le bail initial date de 1922" puis ensuite "le bâtiment et le bail sont postérieur à 1948", difficile de s'y retrouver !

-----  
Par Pierrejuchtmans

Ouf, erreur de frappe. 1992 et non 1922. Sorry

-----  
Par Pierrejuchtmans

Bonjour, pouvez-vous me communiquer quelles ressources je peux consulter ? Merci d'avance

-----  
Par yapasdequoi

Ah oui, c'est plus clair !

Ainsi le bail de résidence principale du locataire est soumis à la loi 89-462 :

[\[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310\]](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310)<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310>[\[/url\]](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310)

Consultez votre ADIL.

Et aussi changez de gestionnaire dès que possible, celui-ci profite de votre ignorance.