



Provisions sur charges

Par Pseudonyme90

Bonjour, nous sommes locataires depuis 2013 d'un appartement dans un lotissement de 5 appartements avec une partie commune. À l'origine c'était une SCI qui a été vendu à des d'investisseurs situé dans une autre région et est géré par l'agence du groupement d'investisseurs.

Notre bail de location ne prévoit pas de charges locative, la mention est barrée. « Le montant du loyer initial est fixé à : 650euros plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiale de : [barré]. »

Au mois de janvier j'ai reçu mon échéancier avec une nouvelle ligne « provision sur charges » d'une trentaine d'euros.

Suis-je en droit de refuser le paiement de cette provision sur charge au vu de mon contrat de location ?

D'avance merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a forcément des charges locatives.

Comment les avez vous payées les années précédentes ?

Quelle est la date de la dernière régularisation ?

L'article 23 de la loi 89-462 prévoit :

"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."

S'il n'y a pas de provisions, le bailleur peut tout réclamer en une seule fois. C'est assez peu pratiqué, mais possible.

Il peut réclamer le montant des dépenses locatives réelles sur les 3 dernières années (avec justificatifs).

Par Pseudonyme90

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

Nous n'avons jamais payé de charges locatives, je vous assure, c'est la première fois que l'on nous réclame une somme autre que notre loyer depuis plus de 10ans.

La provision sur charge affiché sur notre échéancier du mois de janvier, à priori cela va être mensuel. Nous n'avons pas eu d'autres informations à ce sujet, et ce malgré ma demande d'éclaircissement à ce sujet à l'agence.

Par yapasdequoi

Ce ne sont pas des éclaircissements, mais des justificatifs que vous devez demander.

Rappelez l'article 23 !

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.

Et le propriétaire peut faire un décompte sur les 3 dernières années. Avant c'est perdu.

Il y a forcément des charges, ne serait-ce que la taxe sur les ordures ménagères, l'entretien des parties communes, etc.

C'est un immeuble ?

Par Pseudonyme90

C'est un ancien bâtiment réhabilité en plusieurs logements. Nous avons une entrée commune avec un couloir unique pour les 5 logements. Lorsque c'était la SCI, la propriétaire de l'époque venait nettoyer cette partie commune, depuis quelque temps il y a une personne employée pour cela.

À priori notre commune n'a pas de taxe sur les ordures ménagère, elle est gérée par une communauté d'agglomération. Je m'interroge quant au fait que sur mon contrat de location, la mention est barrée. L'agence e location à évoqué le décret du 6 juillet 1989.

Par yapasdequoi

Le ménage est bien une charge récupérable.

Vous pouvez insister pour ne rien payer jusqu'à la "douloureuse" annuelle ... ou avec prudence payer un peu chaque mois.

Par Pseudonyme90

Merci beaucoup pour le temps que vous avez accordé à me répondre.

Donc même si mon contrat ne stipule aucun montant de charges récupérables, le propriétaire peut actualiser cette partie ? En revanche, il doit me justifier les montants.

N'aurait-il pas dû le faire au préalable ?

Par yapasdequoi

Non, votre contrat ne mentionne pas de "provision", c'est tout.

Les charges locatives sont récupérables, même si rien ne figure sur le bail.

Elles sont définies par décret et les dépenses réelles devront être justifiées par le bailleur.

Il n'y a aucune raison qu'il vous en fasse cadeau !

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

Par Pseudonyme90

Oui je n'en doute pas qu'il ne m'en fera pas cadeau ! Nous avons simplement été surpris après 13ans sans cette fameuse charge

Merci beaucoup.

Par yapasdequoi

Si le bailleur a fait le ménage et a oublié de vous faire payer les produits ménagers, l'eau et l'éclairage, tant pis pour lui. Il semble que la gestion locative redevient "normale".