



Validité des échanges de mails

Par AntoinePol

Bonjour,

Suite à un mail de mon proprio me demandant d'actualiser mes virements avec le montant de la TEOM de 2022 je me pose plusieurs questions:

- Après recherches, je comprends que la régularisation des charges ne peut se faire qu'une fois par an (sans séparer la TEOM des autres) et cela a déjà été fait en février dernier pour la TEOM.
- Augmentation du loyer et des autres charges en juin, mais uniquement après échanges de mail, sans officialiser un nouvel échéancier ni signer quoi que ce soit.
- De plus, en février justement il s'agit du dernier document indiquant clairement l'état des paiements et actualisant ceux à venir, document signé.

Questions:

- Quelle est la validité de l'augmentation du loyer proposée ? Sachant que le contenu des échanges par mail montre une prise de connaissance de l'information mais au final il n'y a rien de formalisé clairement ni de signé ??
- Selon moi l'actualisation des provisions pour charges de juin et la dernière ne sont pas valables, cela semble clair. La TEOM a été mise à jour en février et pas les autres charges, tant pis pour lui et à l'année prochaine en gros ?

Globalement ce qui fait foi, c'est le dernier échéancier signé d'après ce que je comprends. Est-ce bien le cas selon vous ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements

Par AGeorges

Bonjour AntoinePol,

De façon général, c'est votre bail qui règle les échéances.

Vous partez d'un loyer initial, avec un IRL initial, et un mode de règlement des charges, généralement une provision ou un fixe chaque mois, révisable annuellement, ajustable annuellement s'il s'agit d'une provision.

Dans ce cadre, le bailleur vous fait UN courrier recommandé par an dans lequel il peut insérer :

- une révision du loyer selon le nouvel IRL,
- une révision des charges futures, sur justificatifs,
- un ajustement des charges passées, sur justificatifs.

Pour la partie Loyer, il y a un formalisme strict. Le bailleur ne peut pas changer un loyer rétroactivement. Toute demande conforme (IRL n-1 vs IRL n) n'est valide qu'à partir du PROCHAIN loyer. S'il a oublié ou est en retard, tant pis pour lui. La date de base est celle du bail.

Pour les charges, sauf mention dans le bail, le bailleur ne peut pas vous demander une compensation de ses frais réels au fil des jours. Vous payez une somme fixe, cette dernière étant à revoir en fin d'année. Je pense que pour cette partie, des échanges par mail sont OK. Mais cela n'empêche pas le bailleur de vous joindre les justificatifs.

NB. J'ai remplacé le terme FORFAIT par SOMME FIXE. Le premier était mal choisi !

Par janus2

Vous payez un forfait, ce dernier est ajusté en fin d'année.

Bonjour,

Si c'est un forfait, il n'y a pas d'ajustement possible. Un forfait de charges ne peut qu'augmenter de la même façon que le loyer.

Par AGeorges

@Janus2

Vous confondez régularisation et ajustement. Ce dernier n'a valeur que pour l'année à venir. Dans ce paragraphe, je n'ai pas parlé du cas de la 'provision'.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait préciser ce qui est inscrit dans votre bail concernant les charges et la révision du loyer.

Il ne faut pas mélanger les 2.

Vous parlez de régularisation des charges, il est donc probablement exclus de parler de forfait (lequel concerne exclusivement des logements meublés)

La révision du loyer si prévue au bail se fait selon l'indice IRL à la date anniversaire du bail (ou selon modalités prévues au bail) selon l'article 17-1

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085[/url]

La régularisation annuelle (= 1 fois par an) des charges se fait le plus souvent à la même date, mais ce n'est pas obligatoire.

Cette régularisation est décrite dans l'article 23 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Si les charges réelles font apparaître une grosse différence avec les provisions mensuelles prévues, il est aussi possible de réajuster ces provisions :

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 concernant la TEOM, Elle est réclamée pour chaque année au propriétaire par le Trésor Public courant Septembre. Certains bailleurs la récupèrent à part en une seule fois, ou bien par 12e dans la provision mensuelle.

Dans tous les cas, elle est calculée au prorata de l'occupation si arrivée ou départ en cours d'année.

Et fait partie des charges récupérables.

Bref : relisez votre bail et vérifiez vos calculs.

PS: les demandes du bailleur par mail sont valables, mais certains préfèrent un courrier RAR. Ce n'est pas obligatoire.

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Pourquoi d'ailleurs parler de forfait dans ce fil ?

Vous confondez régularisation et ajustement.

Je ne confonds pas parce que je ne comprends pas vraiment ce que vous appelez "ajustement".

Comme dit, un forfait de charge ne peut être augmenté à l'échéance du bail que de la même façon que le loyer, avec le même indice. On ne peut l'ajuster en fonction des consommations réelles du locataire.

Par janus2

Bonjour yapasdequoi,

il est donc probablement exclus de parler de forfait (lequel concerne exclusivement des logements meublés)

Pour info, il est possible maintenant d'utiliser les charges forfaitaires en vide mais seulement pour les colocations.

Par yapasdequoi

Merci janus2 . C'est marqué où ?

Par janus2

Article 8-1 de la loi 89-462 :

V. ? Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Par AntoinePol

Merci pour vos réponses.

Cependant, que pensez-vous du fait qu'il ne m'a pas envoyé de document récapitulatif clair indiquant le nouveau montant des échéances ?

Par yapasdequoi

Pourriez vous confirmer ce que le bail a prévu concernant les charges : forfait ou bien provisions avec régularisation annuelle ?

Si le mail du bailleur n'est pas clair, demandez des précisions.

Et vous pouvez aussi demander à consulter les justificatifs des charges pendant 6 mois.