



## paiement des charges locatives

Par **jeandafrique**, le 03/11/2011 à 11:13

Bonjour,

je loue un appart charges comprises et les charges ont augmenté depuis plusieurs années sans que je répercute sur la prix de la location.

Est-ce que je peux aujourd'hui augmenter les charges dues par le locataire sans attendre la date d'echeance d'augmentation du loyer ?

merci

Par **Domil**, le 03/11/2011 à 11:55

Si les charges sont comprises, elles sont donc au forfait et ne sont ni régularisables, ni augmentables

[citation]je loue un appart charges comprises [/citation]

**Oui , mais sous quel régime**

**(17)89 , ou meublé ?**

**Charges définies au bail comme seulement prévisionnelles ?**

Par **janus2fr**, le 03/11/2011 à 19:17

Bonsoir,

Si la location est charges comprises, c'est forcément une location meublée puisque c'est interdit en location vide...

**L ' art. 23 [ le seul de la LOI ( majuscule ) à stipuler sur les charges ] , en son 3° , al. 3 , précise : "Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions ....."**

**[citation]c'est interdit en location vide...[/citation]**

**[citation]forcément un forfait de charges qu'on ne peut régulariser avec les charges réelles[/citation]**

**Fournissez nous les références du texte interdisant la fixation d ' un loyer charges comprises , ne pouvant pas faire l ' objet de réajustements et régularisations**

**Reste éventuellement à Jeanlafricain , le recours à la commission de l ' art. 20**

Par **Domil**, le **03/11/2011** à **19:24**

et c'est forcément un forfait de charges qu'on ne peut régulariser avec les charges réelles

***Non pas forcément un forfait , mais un acompte prévisionnel ( calculé sur les années précédentes) susceptible de réajustement annuel au vu de la production des charges justifiées***

***La rédaction du bail en décide de la qualification***

***Et des baux comme ça , j'en fais , et en ferai d ' autres***

[citation]c'est interdit en location vide[/citation]

***Interdit par qui , par quoi , quand et où ?***

Par **janus2fr**, le **04/11/2011** à **08:37**

Bonjour,

[citation]Interdit par qui , par quoi , quand et où ?[/citation]

Par la loi 89-462 et son article 23 qui oblige le bailleur à justifier les charges. Il n'est donc pas possible, en location vide, d'imposer un forfait de charges, les charges doivent être au réel et justifiées.

Je ne sais pas qui rajoute des commentaires dans les posts, non signés, et c'est difficile d'y répondre clairement.

[citation]Non pas forcément un forfait , mais un acompte prévisionnel ( calculé sur les années précédentes) susceptible de réajustement annuel au vu de la production des charges justifiées

La rédaction du bail en décide de la qualification

Et des baux comme ça , j'en fais , et en ferai d ' autres [/citation]

Dans ce cas, cher bailleur, on ne parle pas de loyer "charges comprises". Le bail doit détailler le loyer seul et les provisions pour charges séparément.

La notion de loyer "charges comprises" relève bien du forfait de charges et est donc réservée à la location meublée.

Par **Domil**, le **04/11/2011** à **10:22**

J'ajouterais

### **Article 21 de la loi de 89**

*Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en [fluo] **distinguant** le loyer, le droit de bail et les charges[/fluo].*

Le loyer est donc forcément charges non comprises, l'article 23 les définit comme accessoire au loyer et ne peuvent donc pas être comprises dedans.

Puis pour les charges, elles ne peuvent être au forfait selon toujours l'article 23

### **Article 23**

*Les charges récupérables, [fluo]sommes accessoires au loyer principal[/fluo], sont exigibles sur justification en contrepartie*

*[...]*

*Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et [fluo]doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.[/fluo]*

**..... Vous vous obstinez à sembler confondre " forfait " et " provision " .....**

Par **janus2fr**, le **04/11/2011 à 13:26**

Mais qui rajoute des commentaires dans les posts ? Cette personne ne peut-elle pas s'exprimer ?

Pour répondre, nous ne confondons rien du tout.

Il vous a déjà été expliqué que l'expression "loyer charges comprises" dans un bail signifie justement forfait et n'est applicable qu'à un bail meublé.

Dans le cas d'un bail suivant loi 89-462, on ne peut pas inscrire "loyer charges comprises = xxx€", le loyer devant figurer seul et les provisions pour charges (s'il y en a), figurer à part.

Par **Domil**, le **04/11/2011 à 13:48**

[citation]Vous vous obstinez à sembler confondre " forfait " et " provision " [/citation] c'est toi qui confond les deux. Quand un loyer est charges comprises alors c'est un forfait de charges. Ce loyer charges comprises ne peut donc pas s'augmenter en fonction des charges mais uniquement selon la clause d'augmentation annuelle du loyer dans le bail.

Si c'est un loyer AVEC une avance mensuelle sur charges, alors on régularise les charges tous les ans en fournissant le décompte des charges du dernier exercice. On peut donc augmenter l'avance si ça s'avère nécessaire dès qu'on a les comptes définitifs du dernier exercice en cours, sans tenir compte de la date anniversaire du bail