



## Modification répartition charges locatives

Par **Corinefk**, le **22/12/2022** à **12:56**

Bonjour,

Je suis locataire dans une monopropriété de 10 appartements, du studio au 4 pièces, depuis mars 2014.

En 2016 il y a eu une régularisation de charges communes : Eau, électricité et ménage des communs (l'eau chaude et le chauffage des appartements sont individuels) - Ces charges étaient divisées par le nombre d'appartements de la résidence.

En octobre 2022, l'agence (mandatée par le propriétaire) qui établie les quittances et encaisse les loyers, nous adresse une régularisation de charges pour 2019 - 2020 et 2021 en appliquant rétroactivement la modification du mode de répartition au tantième de la superficie des appartements, nous précisant entre autre que la provision pour charge est modifiée au 1er décembre 2022 et passe (pour moi) de 50€ à 65 €. (j'ai calculé que sur 3 ans les charges communes avaient augmentées de 3,67 % alors qu'avec cette nouvelle répartition, ma provision pour charges avait augmentée de +30 % sur 3 ans!!

J'ai contesté en indiquant que les délais de modification de base de calcul des charges n'avaient pas été respectés notamment pour 2019 - 2020 et 2021 et que cette nouvelle base de calcul des charges communes n'était pas équitable, mais le mandataire ne veut rien entendre. De plus, aucune superficie n'est indiquée dans mon bail qui a été signé le 1er mars 2014, le mandataire me dit qu'aucune obligation avant la loi ALUR du 27 mars 2014 obligeait de mentionner la superficie de l'habitation. On me calcule donc des charges sur une superficie qui pour moi est faite "au doigt mouillé" !

[quote]

**Ma question** : Est-ce que le mandataire peut effectivement modifier en cours d'année le mode de répartition des charges communes comme il l'entend et rétroactivement ou doit-il rester sur la base de répartition établie lors de l'entrée dans les lieux ?[/quote]

J'ai parallèlement saisi la Commission de conciliation de mon département.

D'avance, merci de vos réponses.

Par **Marck.ESP**, le **22/12/2022** à **13:11**

Bonjour

A partir du moment où l'on vous explique que les charges sont recalculées au prorata de la superficie, celle-ci doit vous être communiquée avec précision.

Vous êtes-vous renseignée auprès de l'[ADIL](#) ?

Par **Corinefk**, le **22/12/2022** à **15:15**

Bonjour et merci de votre réponse

J'ai demandé à l'agence un document me précisant la superficie de mon appartement (qui n'est pas noté dans mon bail) mais il ne répond pas ; la quote part des charges depuis la dernière régularisation faite en 2016 divisé par le nombre d'appartement, est donc maintenant calculée :

Charges X location m<sup>2</sup> / superficie totale immeuble m<sup>2</sup> : tout en ne connaissant ni la superficie de mon appartement ni la superficie totale de l'immeuble...!!!

J'ai cherché sur Internet mais concernant la monopropriété, il n'y a pas rien de précis ..

Ma question porte essentiellement sur la modification de cette répartition :

1/ en cours d'année ?

2/ rétroactivement sur les années précédentes non régularisées ?

3/ peut-on modifier en cours de bail la répartition des charges ?

4/ ou rester sur la répartition des charges communes initiales, à savoir : charges / 10 appartements.

Par **Visiteur**, le **22/12/2022** à **15:33**

Bonjour,

Si vous voulez contester, il faut écrire un courrier RAR au bailleur et ensuite sans réponse correcte vous pourrez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

En attendant relisez l'article 23 de la loi de 89 qui précise que toute modification doit être justifiée.

Et aussi l'article 7-1 qui définit la prescription sur ce sujet à 3 ans.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par **Corinefk**, le **22/12/2022** à **16:15**

Bonjour et merci, j'ai contesté par lettre que j'ai envoyé à l'agence par mail, et donné une copie au propriétaire ; s'en est suivi un échange "épistolaire" qui s'est conclu par un "... nous ne pourrons pas changer ce mode de répartition qui se veut pérenne" ; donc à ce niveau de discussion, la saisine de la Commission de conciliation s'impose...

Concernant les articles cités, tout a été respecté, le délai de 3 ans, puisque la régul porte sur 2019, 2020 et 2021, le détail des répartition des charges (eau - électricité - TEOM - Entretien des communs)

Je ne conteste pas cette régularisation, juste la modification de la répartition en cours d'année (à partir de décembre 2022) et surtout sa rétroactivité sur les 3 dernières années, alors qu'il est spécifié à **l'article 23** : "... les charges locatives ... doivent, en ce cas, **faire l'objet d'une régularisation annuelle....**"

**"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges...."**

Si le délai d'un mois a été respecté pour l'augmentation de la provision pour 2023 (et non à partir de décembre 2022), il ne l'a pas été pour 2019, 2020 et 2021 !!!

Cordialement

Par **Visiteur**, le **22/12/2022** à **16:55**

Vous devez commencer par un courrier RAR au bailleur pour avoir trace de votre démarche avant de saisir la commission.

Si vous contestez seulement le délai de 1 mois vous n'irez pas bien loin.

Il faut contester le changement de répartition en cours de bail et l'absence de justification de cette répartition.

Par **Pierrepauljean**, le **22/12/2022** à **17:21**

bonjour

il faut absolument adresser un courrier en RAR au propriétaire ( Mx c/o agence y...) c'est un document indispensable si vous engagez ensuite une procédure judiciaire

l'agence n'est que le mandataire le responsable est le propriétaire

vous pouvez faire effectuer un diagnostic loi carrez à vos frais ....dont vous demanderez ensuite le remboursement au propriétaire au cas où la superficie qu'il vous annonce n'est pas exacte

Par **Corinefk**, le **22/12/2022** à **18:41**

Bonjour, le propriétaire a reçu la lettre en main propre et l'agence par mail auquel il a accusé réception et répondu, ce qui prouve qu'il a bien reçu le mail.  
Pourquoi Loi Carrez ? c'est la surface habitable qui doit être prise en compte ?  
Cordialement.

Par **Visiteur**, le **22/12/2022** à **18:48**

Avez-vous un reçu daté et signé de cette remise en mains propres ? Et avez-vous un double de ce courrier ? Quel était le contenu ? Si c'était uniquement pour contester le délai de 1 mois, vous pouvez recommencer avec une contestation plus globale.

Le certificat loi Carrez est nécessaire pour vendre le logement. Il ne vous servira à rien, puisque vous aurez besoin aussi de la surface totale et de celle de tous les autres logements de l'immeuble... Donc ne gaspillez pas votre argent et attendez que le juge demande au bailleur de justifier les surfaces.

Par **Pierrepaulejean**, le **22/12/2022** à **18:56**

quand on demande à un diagnostiqueur l'attestation loi Carrez, le tableau mentionne aussi la surface habitable

le fait de pouvoir présenter (éventuellement) ce document à la CDC ( si vous n'êtes pas d'accord avec la surface indiquée par le propriétaire) , cela permettra éventuellement de faire avancer la conciliation :si vous n'avez pas de document officiel, la CDC ne prendra en compte que la surface indiquée par le propriétaire

Par **Corinefk**, le **22/12/2022** à **20:24**

Oui tout a été fait dans les règles ma question est : a-t'il le droit de modifier le mode de calcul des charges et l'appliquer sur l'année en cours et l'appliquer également rétroactivement sur les années passées.

Au cas où il serait dans son bon droit, cette nouvelle base de calcul sur la quote part de superficie ne doit elle pas s'appliquer sur l'année à venir et pas en cours d'année et sur les années passées ? Il a notifié cette régulation le 25 octobre 2022 et appliquée sur décembre

2022 et non à partir de janvier 2023, et concernant les années passées 2019, 2020 et 2021 le délai de 1 mois n'a pas du tout été respecté puisque notifié le 25 octobre 2022 !

Je sais que ce n'est pas simple, j'attends donc le rdv de conciliation pour savoir s'il doit recalculer la régularisation des années passées sur l'ancienne base de calcul faite sur le nombre d'appartements et si le bailleur ne doit pas apporter la preuve de la superficie de mon appartement pour une répartition juste et équitable.

Merci.

Par **Pierrepaulejean**, le **22/12/2022 à 22:18**

comment allez vous contester la surface fournie par votre propriétaire ?

Par **Corinefk**, le **23/12/2022 à 10:39**

Bonjour,

Sauf erreur la superficie pour un bail loi 89 doit être indiquée sur le bail, si elle ne l'est pas j'ai pu lire que je pouvais demander une réduction de loyer, mais ce n'est pas ma question principale, qui celle de la modification du mode de répartition qui change après 8 ans de location et qui est appliquée rétroactivement sur les années antérieures.

Par **Visiteur**, le **23/12/2022 à 10:43**

Selon l'article 3 de la loi de 89 vous pouvez exiger de connaître la surface habitable du logement. citation :

[quote]

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

[/quote]

Vous êtes un peu hors délai... Mais si vous ne demandez rien, vous n'aurez rien.

Par **Pierrepaulejean**, le **23/12/2022 à 12:00**

et en matière de régularisation de charges, la prescription est de 3 ans