



Revisions charges et loyer

Par **Deroi Natacha**, le **29/08/2017** à **19:13**

Bonjour à tous [smile4],

j'espère que quelqu'un pourra me répondre.

Donc je vous explique, mon coinjoint et moi avons loué un appartement il y a deux ans, le 25 juillet 2015. Nous sommes passés par le BonCoin et avons directement signé un bail avec le propriétaire. Bail d'un an tacitement redonduit à la date anniversaire du 25 juillet.

Dans ce bail il est stipulé que nous payons 700 euros de loyer et 80 euros de charges prévisionnelles. Et il est aussi stipulé que "si le bailleur souhaite, à l'expiration du contrat en modifier les conditions, il doit en informer le preneur avec un préavis de trois mois".

Or ce 24 août 2017 nous avons reçu un email du propriétaire stipulant qu'après révisions du loyer et des charges, le loyer était de **834** euros par mois, contre 780 auparavant (a noté qu'il n'avait pas fait de révisions des charges l'année précédente).

Le loyer passe de 700e à **706e** et les charges de 80e à **128e**, soit une **augmentation de plus 50%**.

Et il nous demande également **1150 euros**, ce qu'on lui doit sur les charges des deux années précédentes.

Tout d'abord, est ce que son mail à une quelconque valeur ou doit il nous faire part de ces changements avec un préavis de 3 mois par lettre recommandé?

De plus il n'a pas respecté la date anniversaire du bail, puisqu'il nous fait part de ces augmentations un mois après la reconduction tacite du bail initiale. Que devons nous faire en septembre? Lui payer le loyer de 780euros ou le nouveau de 834euros?

Et enfin, est ce que nous avons le droit de demander quel était le montant des charges avant notre emménagement? J'ai du mal à croire que les charges aient augmenté de 50% alors qu'il n'y a pas eu de gros travaux dans l'immeuble, je me demande si mon propriétaire n'a pas volontairement caché le prix des charges initiales pour louer plus facilement ...

Bref nous ne savons pas quoi faire [smile17](à part déménager très rapidement évidemment [smile3]).

Merci par avance pour vos réponses et à tous ceux qui auront eu le courage de lire ce pavé

Par **janus2fr**, le **29/08/2017 à 19:23**

Bonjour,
Ce que dit la loi :
[citation]Article 23

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

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.

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. 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.

A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

[/citation]

Concernant le montant des charges avant votre prise de location, il aurait du vous être communiqué au moment de la signature du bail, c'est obligatoire !