



Augmentation charge ou loyer - colocation meublée

Par **Wolf2019**, le **09/03/2022** à **20:13**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je suis un peu embêté.

Je suis propriétaire bailleur et j'ai mis mon logement en location meublée, en colocation pour 2 personnes.

Seulement voilà j'avais opté à l'époque pour des charges forfaitaires. Depuis la copropriété est passé du gaz collectif à la répartition au réel par logement. Quand j'y habitais je ne mettais pas le chauffage, aujourd'hui les locataires le poussent à fond.

Aujourd'hui je me retrouve avec une augmentation de la consommation de gaz très élevée, mais aussi avec la pandémie de covid, de télétravail et donc de la consommation d'électricité.

Je n'arrive pas à trouver comment régulariser ces charges afin de rentrer dans mes frais car ce sont plusieurs centaines d'euros par an qui sont au delà des prévisionnels.

Pour information les loyers sont de 400 + 75 et 475 + 75. Soit 1000€ par mois

Ma deuxième question porte sur l'augmentation des loyers, je vais réaliser le remplacement des fenêtres actuellement en simple vitrage par du double vitrage, en partie pour essayer de baisser la consommation de gaz pour se chauffer.

J'ai entendu que je pourrais réviser le loyer (sous conditions d'acceptation des locataires ou de nouveaux locataires) si les travaux sont supérieurs à 50% de l'annuité annuelle. Dans mon cas, l'annuité est elle de 1000 € par mois soit 12 000€ par an, ou de 400 + 475 = 875€ par mois et donc de 10 500€.

Je ne trouve rien concernant la prise en compte des charges dans les annuités, pourtant c'est important pour définir si j'ai le droit à la révision du loyer.

Merci pour toute aide qui puisse m'être apportée,

Cordialement,

Par **Wolf2019**, le **15/03/2022** à **16:19**

Bonjour,

Pas d'avis sur le sujet ? :p

Par **Tisuisse**, le **15/03/2022** à **18:02**

Bonjour,

Avez-vous interrogé votre ADIL ou vu un avocat spécialisé ?

Par **janus2fr**, le **16/03/2022** à **10:37**

[quote]

Par contre, concernant la 1ère, donc les charges de consommation gaz, il vous est possible de faire un rappel des charges après réception des comptes annuels du syndic.[/quote]

Bonjour,

Absolument pas !

Le principe des charges forfaitaires est justement que le locataire s'acquitte chaque mois de son forfait de charges sans aucune possibilité de régularisation. D'où l'importance de bien calculer ce forfait, trop bas le bailleur en est de sa poche, trop haut, il est difficile de trouver des locataires.

Chaque année, si une clause le prévoit au bail, le forfait de charge ne peut être augmenté que du même indice que le loyer.

Sophie2, vous confondez avec le principe des charges au réel avec provision et régularisation...

Par **Wolf2019**, le **15/09/2022** à **11:24**

Merci pour vos réponses que je découvre.

Alors un propriétaire peut se retrouver à la rue car il a mal calculé ses charges, pas prévue l'inflation de la guerre en Ukraine sur le prix de l'électricité et du gaz et pas non plus prévu que ses locataires fassent du télétravail ?

Je trouve ça quand même mal fichu... Je suis à deux doigts de devoir vendre l'appartement pour qu'il m'en sortire financièrement aujourd'hui...

Par **Visiteur**, le **15/09/2022 à 12:09**

Bonjour,

C'est un logement meublé ?

Dans ce cas, vous appliquez cet article :

[quote]

[Article 25-8](#)

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

[/quote]

[quote]l. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

[/quote]

Vous pouvez définir les nouvelles conditions à l'occasion du renouvellement annuel, que ce soit de passer à un système de provisions de charges avec régularisation annuelle, ou bien pour augmenter le loyer suite à vos travaux pour vous rapprocher des prix du marché.

ATTENTION : L'augmentation de loyer est plafonnée. respectez la législation.

Par **janus2fr**, le **15/09/2022 à 13:18**

[quote]

Alors un propriétaire peut se retrouver à la rue car il a mal calculé ses charges, pas prévue

l'inflation de la guerre en Ukraine sur le prix de l'électricité et du gaz et pas non plus prévu que ses locataires fassent du télétravail ?

[/quote]

Bonjour,

Aucun bailleur n'est obligé d'opter pour le principe des charges forfaitaires. Quand il le fait, c'est généralement par facilité (pas besoin de gérer les charges) et c'est risqué.

En meublé, il est tout à fait possible d'opter pour les charges au réel avec provisions et régularisation, mais ça fait plus de boulot...

Par **Visiteur**, le **15/09/2022** à **13:23**

Il reste la difficulté de refacturer l'électricité à des colocataires ayant un bail individuel, dans ce cas, le forfait est la seule solution. Mais en effet toujours risqué.