



Avenant au bail pour modifier la rubrique des charges

Par flovege, le 08/02/2011 à 17:08

Bonjour,

Ma mère, est locataire dans une résidence pour personnes âgées, géré par le CCAS

Elle a un bail de location, qui définit son loyer et un montant pour les charges,

le loyer est révisable suivant indice construction, mais les charges ne le sont pas.

Le CCAS veut modifier par un avenant la rubrique des charges en disant que les sommes versées mensuellements seront désormais des acomptes et qu'elles donneront lieu à une révision en fin d'année

ont-ils le droit de modifier ainsi une clause du bail?

devons nous accepter cette modification?

peuvent-ils nous l'imposer ?

Merci par avance de votre réponse

Par mimi493, le 08/02/2011 à 21:23

s'agit-il d'un meublé, d'un foyer-logement ?

Que dit le bail sur les charges ?

Par flovege, le 09/02/2011 à 10:23

Mimi 493, bonjour,

Non l'appartement n'est pas meublé.
ce sont des appartements gérés par le CCAS (cente communal aide sociale)
réservés pour les personnes âgés.

RUBRIQUE CHARGES DU CONTRAT DE LOCATION (je cite):

Le montant des charges s'élève à 124.86€
et comprend, la fourniture d'eau froide, le chauffage, et la taxe d'enlèvement des ordures
ménagères.

Le loyer TTC est donc de 307.33€

Article 2 de l'avenant dit:

L'article CHARGES du contrat de location est supprimé et remplacé par l'article suivant:

L'occupant est tenu de supporter tous droits, taxes, impôts ou charges de quelque nature que
ce soit afférent à son occupation des lieux, parmi lesquels se trouvent les charges
récupérables suivantes lui incombant en tant que locataire, qu'il devra rembourser au CCAS,
selon le type de logement occupé.

- fourniture d'eau froide
- chauffage
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- électricité
- dépenses liées à l'assainissement
- frais de téléphone et fournitures liés à la gestion du bâtiment
- fournitures nécessaires à l'entretien du bâtiment
- dépenses de personnels (administration, entretien et réparation, gardiennage, nettoyage).

Ces charges donneront lieu au versement de provisions mensuelles d'un montant de
139.86€ et à une régularisation annuelle.

les personnes âgés ont peur de voir les charges augmentés au delà de leur moyens qui sont
très faibles.

ils n'ont aucune antériorité, puisque, jusqu'à présent aucun état ne leur était adressé
leur résidence est dans un état lamentable, car depuis plusieurs années il n'y a plus ou peu
de réparations.

ils ne veulent pas partir car bon nombre ont procédé à leur frais à l'entretien de leur
appartement.

Je vous remercie de me donner votre avis, et dans cette attente, je vous souhaite une bonne
journée

Par **mimi493**, le **09/02/2011 à 10:40**

Est-ce qu'il y a mention d'une loi dans le bail ?

Par flovege, le 09/02/2011 à 13:19

OBLIGATION DES PARTIES

cet immeuble est régi par la législation sur les HLM
l'occupant s'engage de son côté à effectuer dans les lieux loés tous travaux d'entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis dans l'annexe du décret 87-712 du 26/08/1987

CONDITIONS GENERALES

25) Le preneur s'engage non seulement à se conformer strictement à toutes les dispositions du présent acte, mais aussi à tous les règlements et mesures que le CCAS a pris ou prendra pour la conservation des propriétés (immeubles, cours, jardins, etc...) leur bon aspect, l'ordre, la propreté, la décence, l'hygiène, etc...et notamment accepter les mutations qui lui seraient imposées pour que soit respecté les règles qui fixent l'attribution d'un type de logement, compte tenu du nombre de personnes vivant au foyer.

Le preneur déclare en outre savoir que l'immeuble est régie par la legislation HLM, des modifications peuvent être faites en cours de bail tant aux clauses qu'aux prix et deviennent applicables sans préavis.

il n'y a aucune autre mention ou loi de mentionnée

Trés amicalement salutations

Par mimi493, le 09/02/2011 à 14:26

Donc une location vide relevant de la loi normale.

Le locataire ne paye que des avances sur charges. Tous les ans, les charges doivent être régularisées et le montant de l'avance change (un douzième des charges réelles de l'année précédente) SANS qu'il n'y ait besoin de signer un nouveau bail.

Exiger de signer un nouveau bail pour changer le montant des charges est plus que douteux. Est-ce que la régularisation annuelle des charges est faite ?

Par flovege, le 09/02/2011 à 16:50

non, les charges initiales étaient de 124.86 € (avril 2003) puis en 2005 augmentation de 15€ mesuel soit 139.86€ et depuis elles sont restées fixes
l'avenant reprend 139.86€

Aucun état des charges pour les années précédentes n'ont été fournis aux locataires, les personnes âgés sont méfiantes et on peut les comprendre
POURQUOI CET AVENANT???

Par **mimi493**, le **09/02/2011** à **17:02**

Peu importe ce qui a été fait, ce n'est pas la loi. Les charges ne sont pas fixes, on ne paye que des avances sur charges et ensuite c'est régularisé sur les charges réelles (donc soit le bailleur rend de l'argent, soit il en redemande)

Il faut donc exiger la régularisation des charges sur toutes les années (5 ans maxi) et que le nouveau montant de l'avance mensuelle soit le douzième des charges réelles de l'année d'avant