



Charges excessives pour un logement en loi Pinel

Par **lillyfleurs14**, le **29/04/2016** à **17:37**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement en location dans le cadre de la loi Pinel. J'ai confié la gestion de l'appartement à une agence. L'agence m'a informé après coup que les charges totales de cet appartement sont de 270€/mois (ce qui me paraît énorme pour un appartement de 64m²)

De plus pour pouvoir louer le logement plus rapidement, ils ont fait une répartition des charges 50/50 entre locataire et propriétaire...sans nous en informer au préalable. Je me retrouve à payer 134€/mois de charges... peut on modifier ce montant sur estimé? Que puis-je faire?

Merci.

Par **PhBa**, le **10/05/2016** à **10:15**

Bonjour,

Le souci pour les appartements récemment construits réside souvent dans le montant des charges annoncé par le promoteur ... trop souvent sous-évalué. Il est donc habituel que la provision au titre des charges de copropriété soit réévaluée par l'AG appelée à se prononcer lors de l'approbation du 1er budget.

Pour autant, il est impossible de vous dire si 270 €/mois est un montant élevé pour les

"charges totales" de votre appartement de 64 m2 car tout dépend de ce qu'elles comprennent (ascenseur, chauffage, eau, électricité, gardien, impôts) et, parfois, de la complexité juridique de l'ensemble immobilier (syndicat de copro pour le seul bâtiment, un autre pour les parkings, une ASL ou AFUL pour l'ensemble ...). S'agit-il d'ailleurs de 270 € par mois ou par trimestre ?

Pour ce qui est de la "répartition des charges 50/50 entre locataire et propriétaire" opérée par votre Gestionnaire, tout dépend de la formulation retenue dans le contrat de location. Est-ce :
- une provision (estimation) que paye votre locataire au titre de ses charges locatives, avec une régularisation annuelle prévue au bail, mais une provision qui correspond dans les fait à la moitié de vos charges totales et vous fait penser à une répartition "50/50",
- ou une clause du bail qui prévoit explicitement que les charges seront réparties à 50/50 entre le propriétaire et le locataire (situation étonnante qui conduirait à nier l'existence des règles de droit en matière de charges locatives).

Plusieurs vérifications s'imposent donc à vous pour vous répondre avec plus de précision, y compris dans le PV de l'AG de votre copropriété dans lequel vous devriez retrouver le montant de vos charges annuelles.

Cordialement,[smile3]

Par **lillyfleurs14**, le **10/05/2016** à **20:49**

merci pour votre réponse. Je vais regarder dans le contrat de location.