Image not found or type unknown

Augmentation abusive de loyer et de provision de charges

Par **georges**, le **25/08/2010** à **12:50**

Bonjour,
j'aimerais savoir si le propriétaire de l'appartement que j'occupe a le droit d'augmenter le montant du loyer - lequel ne l'a pas été depuis 2005 - de 320 euros à 378 euros.
Peut-il récupérer à titre rétroactif les augmentations non-perçues?
Je tiens à préciser qu'il veut augmenter les provisions de charges sans produire le moindre justificatif prouvant que la consommation excessive d'eau vient de mon appartement.
Il veut me faire payer une partie des frais de ménage alors que je n'ai jamais donné mon accord pour cela ainsi qu'une augmentation des frais d'enlèvement d'ordures ménagères alors que la taxe concernant ce service n'a, selon le centre des impôts, pas augmenté.

S'il fallait aller devant le juge, serait-il pris en considération le fait que l'installation électrique est vétuste (selon un agent EDF, il a "danger de mort", qu'il n'y a pas d'aération dans la salle de bain, que la porte d'entrée de l'immeuble s'ouvre d'un simple coup d'épaule?
Bien à Vous

Par **mimi493**, le **25/08/2010** à **22:44**

Les loyers se prescrivant par 5 ans, le bailleur peut donc procéder à l'augmentation qui n'a pas été faite (il peut même demander le reliquat des loyers non augmentés sur 5 ans)
Vérifiez là avec les indices mis sur votre bail.

Concernant les charges :

- est-ce que vous avez un compteur d'eau individuel ? Si non, que c'est un compteur d'eau collectif avec répartition aux tantièmes, vous n'avez pas à arguer que vous n'êtes pas responsable de l'augmentation de la consommation
- Vous n'avez pas à donner votre accord pour le ménage des parties communes

Vous devez exiger par LRAR de mise en demeure, la justification du montant de l'avance sur charges mensuelle. Vous lui rappelez que
- les avances sur charges mensuelles doivent se calculer par le 12ème des charges récupérables totales de l'exercice précédent (s'il s'agit d'une copropriété)
- l'Article 23 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, lui fait obligation de justifier du montant des charges.
- la TEOM se justifie par la production de l'avis foncier et que vous n'avez pas à payer les taxes locales sur la TEOM, ni la TVA sur taxes locales.
- vous profitez de ce courrier, pour exiger de consulter toutes les pièces justificatives du montant des charges locatives exigées.
- qu'à défaut, vous saisirez le tribunal d'instance.

Sachez que ldans la quasi-totalité des comptes de charges locatives, il y a des choses que les proprio n'ont pas le droit de faire payer au locataire (les charges locatives sont listées par décret, ce qui n'y est pas, n'y est pas)

Article 23 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989
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 au moins 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. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat

d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

PS : ce n'est pas parce que le taux de la TEOM n'augmente pas, que la TEOM n'augmente pas. ça dépend de la valeur de référence pour la calculer, qui, elle a pu augmenter.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés