



## Augmentation des Provision sur Charges

Par **x0ran**, le **28/03/2013** à **21:50**

Bonjour,

J'ai emménagé il y a environ deux mois dans mon nouveau logement de 30m<sup>2</sup> sur Paris, logement qui présentait initialement et dans le Bail une provision sur charges mensuelle égale à 30€.

J'ai reçu aujourd'hui un avis de somme à payer de mon propriétaire, faisant apparaître un nouveau montant de provision pour charges égal à 54€, ainsi que la régularisation des charges égale à 48€ (=24€ \* 2 mois).

A cet avis de somme à payer est joint une "étude comparative charges et travaux d'entretien 2012/2013" présentant la valeur effective des charges en 2012 égale à 22330€ pour l'immeuble et à 25800€ de budget pour l'année 2013.

Je ne comprend donc pas du tout comment une augmentation d'environ 10% des charges pour l'immeuble calculée depuis un budget se traduise par une augmentation d'environ 80% de mes charges mensuelles. Le propriétaire a-t'il le droit d'augmenter mes charges selon un budget qu'il a lui même effectué?

Par ailleurs, le propriétaire a-t'il le droit de me demander de régulariser les 48€? J'ai en effet signé un bail il y a deux mois avec une provision sur charges égale à 30€, non 54€...

Enfin, le propriétaire a-t'il le droit de revaloriser cette provision sur charges pendant la première année du bail? D'autant plus par une augmentation de près de 80% de leur valeur...

J'ai en effet l'impression que mon propriétaire a volontairement et artificiellement baissé le montant de mes charges dans le bail, pour les revaloriser tout de suite après la signature...

Dans le cas où le propriétaire profite de ma situation, qu'elles seraient mes voies de recours? J'espère que vous pourrez m'aider

Merci beaucoup par avance.

Par **Lag0**, le **29/03/2013** à **07:46**

Bonjour,

S'il s'agit bien d'une location vide sous loi 89-462, la loi impose, lorsque vous signez le bail, que vous soit communiqué la régularisation des charges précédente ayant permis de fixer la valeur des provisions.

Avez-vous vu ce document ? Si oui, les provisions demandées étaient-elles bien calculées d'après ce résultat ?

article 23 de la loi (extrait) :

[citation]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.

[/citation]

Par **x0ran**, le **29/03/2013** à **08:36**

Bonjour, oui la location est bien la location d'un appartement vide, mais je n'ai jamais vu la régularisation des charges précédente...

Que dois-je faire?

Merci