



Hausse des charges pour petit appartement

Par **Grand65**, le 13/08/2025 à 19:48

Bonjour,

Je viens de louer un appartement de 35 m² fin mai. Dans le bail, les provisions sur charges (y compris l'eau froide, l'eau chaude, chauffage) étaient fixées à 95 €/mois.

Seulement deux mois après mon arrivée, le bailleur augmente mes charges à 151 €/mois sans m'informer préalablement.

Après avoir demandé des explication, le bailleur m'a expliqué que le précédent locataire avait eu de fortes régularisations : 2 140 € en 2025 en vue de ses provisions trop faibles et 470 € en 2024.

Ces montants de régularisation pour un 35 m² me semblent astronomiques, voire totalement hors norme.

?Le bailleur n'avait-il pas le devoir d'ajuster le montant des charges dans le bail ou, au minimum, de m'informer du montant de la régularisation, notamment celle de 2024 dont je ne suis pas certain qu'elle couvre toute l'année (il est possible que l'ancienne locataire n'ait occupé le logement que quelques mois, vu l'écart énorme entre 2024 et 2025)?

?Est-ce que je dois demander un État récapitulatif des charges des années précédentes qui me permettrait d'estimer le montant de la régularisation à venir ? Cet état détaille-t-il les consommations (volume d'eau, gaz, etc.) ainsi que les tarifs unitaires des différentes charges ?

? Que me recommandez-vous de faire dans cette situation ?

Merci d'avance pour votre conseil et votre retour

Par **Pierrepauljean**, le 13/08/2025 à 19:58

bonjour

le bailleur ne peut modifier la provision sur charges que lorsqu'il aura procédé à la régularisation des charges d'un exercice après approbation des comptes (s'il s'agit d'une copropriété)

si la précédente provision n'était pas correctement évaluée, il aurait du effectuer son calcul avant de rechercher un locataire

il doit pouvoir justifier le montant des rovisions auprès du locataire

en effet un locataire candidate pour un logement non seulement en fonction du loyer mais aussi des charges

est ce que les consommations des fluides sont faites en fonction des tantièmes de charges ou bien y a t il des compteurs individuels?

Par **Grand65**, le **13/08/2025** à **23:46**

Bonjour [Pierrepauljean](#),

Je vous remercie pour votre retour.

Il y a des compteurs individuels.

Par **janus2fr**, le **14/08/2025** à **10:28**

Bonjour,

Ce qu'impose la loi 89-462 (article 23) :

[quote]

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation 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.**

[/quote]

Votre bailleur devait vous communiquer ces documents à la signature du bail pour justifier le prix des provisions.

Théoriquement, il ne peut augmenter les provisions qu'après une régularisation (en la divisant par 12).

Cependant à voir si vous préférez risquer de payer une grosse régularisation ou des

provisions augmentées...

Par **Visiteur**, le **14/08/2025** à **14:22**

Bonjour,

(comme sur l'autre forum)

Les charges locatives qui dépendent de votre consommation (eau froide / eau chaude/ gaz) ne peuvent pas être anticipées simplement sur la base de la consommation diu précédent locataire.

Il est donc important de relever vous-mêmes vos compteurs régulièrement et vérifier votre consommation pour savoir où vous vous situez.