



Demande de régularisation de charges

Par **vervalli**, le **26/08/2024** à **21:12**

Bonjour à toutes et tous,

J'ai besoin de votre aide dans le cadre d'un différend qui oppose ma mère (84 ans à ce jour) à ses propriétaires. Le contexte est très tendu, ma mère ayant de gros problèmes cognitifs, avec les troubles comportementaux qui accompagnent sa maladie.

Ma mère a signé un bail d'habitation en juin 2020.

Le bail indique :

"montant du loyer de base : 350 euros + 50 euros de charges".

Montant du complément de loyer : 0

Charges récupérables :

"Provisions sur charges avec révision annuelle : Oui (la case est cochée).

Le bail ne prévoit nulle part ce que comprennent ces 50 euros de charges qui sont prélevés chaque mois en même temps que le loyer. Elle paie donc 400 euros tous les mois.

Les propriétaires n'ont effectivement jamais demandé de régularisation.

A ce jour, dans un contexte très conflictuel, les propriétaires ont fait un courrier à ma mère pour lui indiquer que les charges augmenteraient de 25 euros par mois. Ce n'est pas excessif, certes, mais ma mère a de faibles ressources et j'apprécie moyennement qu'ils invoquent toute suite une procédure. Peuvent-ils le faire, et peuvent-ils le faire maintenant en cours de bail ? Bien sûr, ils menacent de récupérer les sommes depuis 2020.

Je précise qu'ils joignent un document émanant d'un administrateur de biens qui n'est pas pour moi "un décompte de charges par nature". On ne connaît pas la nature des charges qu'ils répercutent. Ma mère devrait régler 221 euros et les propriétaires ... 54 euros.

Ils m'ont également dit que si elle refusait, ils prendraient une agence et qu'elle paierait les frais. Peuvent-ils le faire d'office et sans faire d'avenant sachant que sur ce point, le bail ne prévoit pas que ma mère doive participer aux frais de gestion d'un mandataire immobilier ?

Un grand merci d'avance pour votre aide.

Par **janus2fr**, le **26/08/2024** à **21:53**

Bonjour,

Puisque votre mère paie des provisions pour charges, le bailleur doit procéder à une régularisation annuelle. Ce n'est que suite à cette régularisation que le bailleur peut modifier la valeur des provisions (à la hausse ou à la baisse) en divisant par 12 la régularisation.

Pour ce qui est de prendre un mandataire, le bailleur se trompe lourdement. Cela ne change rien pour le locataire, son bail continue aux mêmes conditions (même loyer). C'est la bailleur qui touche alors moins puisque le mandataire conserve pour lui un pourcentage des loyers (généralement entre 5 et 10%).

Par **Pierrepauljean**, le **26/08/2024** à **23:13**

bonjour

s'il s'agit d'un bail loi 89 en vide, je vous conseille de prendre connaissance de la loi de 89

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310><https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/J>

et du décret de 87 concernant les charges récupérables

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149><https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/L>

Par **vervalli**, le **28/08/2024** à **17:07**

Un grand merci pour ces réponses.