



Charges récupérables

Par Laulau

Bonjour,

Je suis locataire , mon loyer comme stipulé dans mon contrat est de 800 euros, celui ci se composant de 750 euros pour la location et de 50 euros pour charges.

De manière rétroactive mon propriétaire me stipule que dans c'est 50 euros il n'y a pas certaines charges recuperables il veut donc me les facturer. Mais jamais je n'ai eu ces charges de stipulées ou que ce soit.

Ma question est : même si c'est coûts sont bien recuperables a t'il le droit de me les demander de manière rétroactive sans les avoir évoquées à aucun moment par écrit ou même oral lors de la contractualisation ?

Cela ne me semble pas possible le locataire devant être au fait du prix total de sa location au moment ou il signe ? ...

Merci !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Prenez connaissance de l'article 23 de la loi n°89-462

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263/[/url]

Vous devez distinguer loyer et charges.

Le bail doit préciser si ce sont des provisions ou bien un forfait (en bail meublé uniquement).

Par Laulau

Bonsoir Merci pour votre retour.

J'ai bien lu l'article.

Mon appartement est bien meublé.

Le souci qui m'est posé est que mes charges que je paie déjà sont à hauteur de 50 euros mais que si j'ajoute ces charges recuperable il ne s'agit pas d'une actualisation mais d'une explosion puisque ramené au mois elles s enlèveraient à 130 euros au total (50 initial + 80 addionnel)

Ps : mon propriétaire m'a annoncé cela une fois ma lettre de départ du logement reçue.

Qu en pensez vous ?

Merci !

Par yapasdequoi

Qu'est-il ECRIT sur le bail : provision ou forfait ?

Par Laulau

Dans les conditions financieres du contrat , il y avait bien deux cases faisant référence à votre question mais par

méconnaissance rien n'a été coché ni par moi ni par le propriétaire.

Puis dans les Conditions Générales , il y a bien un paragraphe faisant état de provision avec régularisation en fin d'exercice.

Mon propriétaire a fait une erreur en ne chargeant pas assez mensuellement la partie charge et tente de se "rattraper"

Par Laulau

J'ajoute qu'il s'agit d'une copropriété.

Par yapasdequoi

Il s'agit donc de provisions et la régularisation annuelle est légale.

Le bailleur dispose de 3 ans.

Il doit tenir les justificatifs à votre disposition.

Lire attentivement l'article 23.

Si besoin consultez votre ADIL.

Par Laulau

Entendu, je vous remercie.

Par AGeorges

Bonjour Laulau,

Quelques éléments complémentaires.

- En France, la moyenne des charges locatives mensuelles serait de 90?. L'estimation de votre bailleur était donc anormalement basse.

- Struggle for life. Le bailleur sous-estime les charges pour ne pas vous faire fuir. C'est malheureusement à vous de réagir pour vérifier si le montant demandé est cohérent. Si vous louez dans une copropriété un peu "luxueuse", avec gardiens et espaces verts, par exemple, vos charges seront au-dessus de la moyenne.

- En copropriété, c'est un peu plus compliqué. C'est normalement le budget de la copropriété qui permet d'établir initialement vos charges locatives, en mode "provision". Si ce budget a été mal calculé, un bailleur seul n'y peut rien, et c'est le locataire qui subira (aussi) une forte régularisation. Cette dernière a usuellement un effet retard important. Par exemple, un bailleur hors-copro peut régulariser vos charges dans les trois mois de la fin de l'exercice. En copropriété, c'est au minimum 10 mois, voire bien plus si les comptes ne sont pas approuvés. Et du fait de ces difficultés, la loi donne TROIS ans au bailleur pour régulariser.

- Le dernier aspect est plus juridique. il y a eu et il y a encore un très grand nombre de conflits entre bailleurs et locataire au sujet des charges. Pour cette raison, le législateur a petit à petit précisé dans le tréfond des détails ce qui est à la charge du locataire (les éléments dont il profite) et ce qui reste à la charge du bailleur. Comme ce dernier doit OBLIGATOIREMENT fournir TOUS les justificatifs des charges qu'il réclame, il convient que vous vérifiiez tout cela avec un grand soin. Passer de 50? à 130? de moyenne mensuelle parait bien exagéré. Mais si vous souhaitez revoir le détail avec le forum, il faut être plus précis. Merci.

Par Henriri

Hello !

Suggestions : Laulau soumettez effectivement votre bail incomplet à l'ADIL en ce qui concerne les charges "forfait ou pas", puis selon le cas et par LRAR dites à votre bailleur que vos charges sont forfaitaires donc déjà réglées, ou demandez-lui une copie du justificatif (facture) de chaque charge qu'il considère "locative" et dont il vous demande la régularisation afin de pouvoir les confronter à leur détermination réglementaire et aux provisions déjà versées sur la période considérée (sur 3 exercices).

A+

Par yapasdequoi

Le souci en copropriété c'est que les factures sont chez le syndic et le locataire a souvent du mal à y avoir accès...mais il faut persévérer.

Par Henriri

(suite)

En effet Yapasdequoi, le bailleur peut alors produire ses "comptes individuels de charges" qu'il reçoit du syndic pour leur régularisation sur les exercices en question, qui normalement distinguent les postes de charges "locatives" ou non, donc celles ainsi justifiées "récupérables" auprès du locataire. C'est d'ailleurs plus simple ainsi, j'aurais dû commencer pas là.

(NB : Laulu votre loyer n'est pas de 800? mais de 750?)

A+

Par yapasdequoi

Le décompte du syndic n'est en rien une justification. Même si la plupart des bailleurs s'en contentent, ils restent responsable de calculer la part récupérable et les justificatifs sont à consulter chez le syndic (sur rendez-vous le plus souvent).

Pour compléter le décret qui définit les charges récupérables est ici :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[url]

Par janus2

et les justificatifs sont à consulter chez le syndic (sur rendez-vous le plus souvent).

Bonjour,

Le problème, c'est que les locataires n'ayant aucun rapport avec le syndic, ils ne peuvent pas demander à celui-ci de consulter les justificatifs. Seuls les copropriétaires peuvent le faire...

Par yapasdequoi

Absolument : le locataire doit demander au bailleur, lequel demande au syndic.

C'est parfois long et compliqué.

Parfois même il faut passer par un tribunal pour les obtenir.

Par AGeorges

Bonjour,

Cela ne me semble pas possible le locataire devant être au fait du prix total de sa location au moment où il signe ? ...

Vous avez raison MAIS ceci ne concerne que la partie LOCATION, à tempérer avec les clauses de révisions usuelles (via le fameux IRL).

Pour la partie charges, il y a, pour le bailleur, deux incertitudes. Votre consommation pour ce qui ne concerne que vous (comme l'eau) et ce qui tient à la copropriété, un simple copropriétaire ne pouvant tout contrôler. Vous ne pouvez être tranquille que si le bail mentionne clairement un FORFAIT, mais toute provision est régularisable et sur trois ans. C'est la loi.

C'est pourquoi vous devez apporter votre grain de sel sur ces charges. Ce que vous n'avez visiblement pas fait et qui provoque une mauvaise surprise au moment de la régularisation. Dans un cas de continuité (qui ne vous concerne pas si vous partez), une demande tardive et importante peut entraîner un droit à l'étalement. C'est plus de ce côté qu'il faudrait vous orienter.

Par zouriteman

Déjà, pour un simple propriétaire, c'est hyper difficile d'obtenir du syndic copie ou simple lecture des factures (c'est en pratique les membres du C.S. qui y ont accès).

Dans une relation normale, le propriétaire ne peut que donner à son locataire copie du document de REGUL DE CHARGES annuel, lequel doit pour chaque poste de dépenses, répartir le montant en charges propriétaire et charges récupérables sur le locataire, et comparer le total avec le total des PROVISIONS de CHARGES versées par le locataire.

La différence entre les 50? (s'il s'agit bien d'une provision et non pas d'un forfait) et les 130? peut résulter des consommations importantes du locataire (compteurs individuels d'Eau Chaude, d'Eau Froide, de CHAUFFAGE par exemple).

J'ai eu le cas d'un ami proprio qui s'est retrouvé avec 2.000? de régul en plus, ceci à cause d'une locataire qui consommait une quantité incroyable d'EAU CHAUDE !! plus de 5 fois la consommation moyenne des autres habitants, et alors qu'elle était seule habitante dans son petit F2 !!

Par yapasdequoi

Le problème de ce relevé fourni par le syndic c'est qu'il peut contenir des erreurs dans son calcul des charges locatives, et il n'en est pas responsable, c'est seulement indicatif.

Le bailleur en général fait confiance... mais le locataire peut toujours contester.

Une expérience perso : J'ai eu le cas d'un locataire récalcitrant contestant toutes les charges... jusqu'au tribunal ! lequel tribunal a nommé un expert, lequel expert a épluché les factures chez le syndic... et conclu au bout de 2 ans que le calcul était exact au centime près ...