



Litige bailleur/Locataires

Par lej31

Bonjour,

Je suis actuellement en colocation depuis 6 mois avec 3 autres personnes. Les autres personnes restent un à deux moins puis sont remplacées par d'autres. Etant présent seulement 2 semaines par mois par tranches de 3 jours à l'appartement, je quitte les lieux en fin de mois.

Le contrat d'électricité est au nom du propriétaire, qui nous refacture ces charges par un forfait, incluant une consommation forfaitaire de 6500 KWH. Une clause au contrat de location stipule que toute surconsommation sera facturée aux colocataires.

Aujourd'hui, j'ai reçu un mail du propriétaire au sujet d'une surconsommation électrique. Celui-ci dit qu'il a remarqué cette surconsommation depuis plusieurs mois et qu'il souhaite refacturer cette consommation. N'étant que très peu présent dans cet appartement, je ne peux pas me rendre compte de la consommation électrique réelle.

Étant donné que le contrat est à son nom, comment les locataires peuvent-ils se rendre compte d'une surconsommation ? Nous ne recevons pas de factures et n'avons pas accès au compteur.

De plus, lors de l'état des lieux d'entrée, le compteur électrique n'a pas été relevé.

Je me pose donc plusieurs questions :

- > est-il normal d'attendre plusieurs mois avant de prévenir les locataires d'une surconsommation ?
- > est-il possible que le propriétaire fasse une retenue sur le dépôt de garantie
- > sachant qu'aucun relevé de compteur ne figure à l'état des lieux, suis-je en droit de contester cette requête ?
- > le forfait annuel peut-il être recalculé au prorata ?
- > avec un forfait, une clause de refacturation en cas de dépassement est-elle légale ? Car dans le cas où les locataires ont une consommation très inférieure à la quantité incluse au forfait, le bailleur ne serait pas tenu de rembourser le surplus

Je vous remercie par avance de l'aide que vous saurez m'apporter

Bien cordialement

Par janus2

Le contrat d'électricité est au nom du propriétaire, qui nous refacture ces charges par un forfait, incluant une consommation forfaitaire de 6500 KWH. Une clause au contrat de location stipule que toute surconsommation sera facturée aux colocataires.

Bonjour,

Cette clause est illégale, contraire à la loi 89-462. En cas de paiement des charges au forfait, il ne peut être fait ensuite de régularisation.

Article 8-1 relatif à la colocation :

V. ? Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé

chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.