



## Régularisation des charges location chambre

-----  
Par Vikron

Bonjour tout le monde !

J'ai loué pendant 10 mois une chambre dans un appartement en colocation. Au moment de restitution du logement, j'ai eu un gros différent avec mes proprios au sujet de la régularisation des charges. En effets ceux-ci me demandaient presque 200? / mois sans vouloir fournir quelconques factures. Au final après plusieurs relance, ils ont bien voulu me fournir les factures en admettant une ""erreur"" dans leurs calculs, la somme demandée passant à environ 87?/mois.

Cependant, je me méfie désormais et il y a plusieurs points dans leurs calculs des charges qui me paraissent suspects. J'ai une conciliation de justice dans une semaine et j'aimerais connaître la légalité de chaque point de la régularisation que j'aimerais aborder.

Tout d'abord, bien que le bail ne concerne que la chambre et les parties communes, les proprios aimeraient que je paye l'abonnement WIFI et la Taxe d'ordure ménagère à hauteur du nombre de colocataires dans l'habitation. Si nous sommes 3, je paye 1/3 du prix mensuel, mais si je suis seul alors je paye 100 % du prix à moi tout seul. J'estime qu'il est de leur devoir à eux de trouver des locataires pour payer les parts de ces charges, et donc que je ne devrais payer que 1/4 (le logement comprenant 4 chambres) du prix de l'abonnement internet et de la taxe d'ordure ménagère.

Ensuite pour ce qui est des dépenses en Gaz et Électricité, j'ai entendu dire que sur la même idée, il faudrait diviser la facture à la surface d'habitation de chaque colocataire, et donc que peu importe le nombre de colocataires dans l'habitation, je payerais la même proportion de la facture pour chaque mois.

J'ai également entendu dire qu'il serait illégal pour un proprio de procédé à une refacturation de l'électricité et du gaz ? Est-ce que vous savez si c'est applicable à mon cas ? En cherchant sur plusieurs sites je suis tombé sur ces articles de loi :

Le décret du 23/12/1994

« Toute rétrocession d'énergie par un client direct, à quelque titre que ce soit, à un ou plusieurs tiers est interdite, sauf autorisation du concessionnaire donnée par écrit. » (Annexe, article 1)

Le décret du 26 août 1987 qui détaille les charges récupérables par le propriétaire. Par exemple, la consommation d'eau en fait partie. L'électricité et le gaz des parties communes d'un immeuble aussi. Mais pas les consommations individuelles d'électricité et de gaz des locataires.

L'article L331-1 du Code de l'Energie

?Tout client qui achète de l'électricité pour sa propre consommation a le droit de choisir son fournisseur d'électricité.? (pareil pour le gaz : article L 441-1)

Comme la facture présentée par mes proprios est à leur nom et que la seule mention des charges dans mon contrat de bail est :

Les charges individuelles : l'électricité, le gaz, l'internet fibre optique, la taxe d'habitation ainsi que la taxe d'ordures sont à la charge des colocataires. La provision des charges individuelles est estimée à 75?/mois/colocataires et est payable chaque mois en même temps que le loyer.

Je me demande si je ne peux pas tout simplement annulé toutes les charges que j'ai payé pour le Gaz & L'électricité.

Ensuite, ils me demandent également 150 ? de frai de ménage qu'ils auraient effectué eux même. J'ai vu partout que ça n'était pas possible de demander une somme pour un travail qu'ils font eux même, mais impossible de trouver l'article de loi qui en parle... Auriez-vous une piste ? De plus, lorsque j'ai demandé une facture d'une société de nettoyage, comme cela aurait du être fait, ils m'ont fait une facture provenant de leur magasin de chocolats. J'imagine que cela n'est bien évidemment pas valable ? Est ce considéré comme de la fraude ? Ils sont censés être des professionnels, ce

genre d'arnaque ne devrais pas être excusé ?

J'essaie de m'armer au mieux possible pour la médiation et, probablement, le procès qui s'en suivra, aussi, je me demandais si j'étais en droit de réclamer davantage. (par exemple une compensation pour le temps de travail de re vérification des factures, les multiples déplacements...)

Merci beaucoup d'avoir lu tout ca et à ceux qui accepteront de m'aider ! Je suis tout à votre disposition si vous voulez plus d'éléments.

Loris

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le bail est individuel ou collectif ?

C'est une location vide, ou un meublé ? Le bail mentionne une provision pour charges ou un forfait ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Sinon, je ne pense pas qu'on puisse considérer la situation comme de la vente ou de la rétrocession d'électricité. Vous ne lui achetez pas de l'électricité, et il ne vous refacture pas de la revente d'électricité.

-----  
Par yapasdequoi

Il faudrait répondre aux questions.

Mais n'espérez pas échapper au paiement de vos consommations si elles sont justifiées.

Nb Le décret de 1994 a été abrogé.

-----  
Par Vikron

Bonjour à vous !

Les baux sont individuels, pour des chambres meublés. Le seul paragraphe concernant les charges dans le bail est celui que j'ai mis en italique, concernant une provision des charges individuelles à 75€/mois.

Je prends note pour la refacturation d'électricité. En vérité il est normal que je paye ma consommation d'énergie, cependant comme ils m'ont déjà menti 3 fois sur les dites charges, pour des sommes importante en plus, j'essaie de voir quels sont les moyens que j'ai d'y faire face.

-----  
Par yapasdequoi

S'il s'agit de provisions, c'est l'article 23 de la loi n°89-462 qui s'applique :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587263/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587263/[/url]

"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

La répartition entre colocataires peut se faire au prorata de la surface des 4 chambres (si très différentes), ou encore divisée par 4. La division par le nombre de colocataires réellement présents est par contre plus contestable.

Dans tous les cas il faut que le bailleur vous mette à disposition les justificatifs (factures réelles) et sa propre main d'oeuvre n'est pas récupérable.... Mais le vôtre non plus !

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez contester par courrier RAR, puis saisir de la commission de conciliation (facultatif) puis saisir le tribunal.

-----  
Par Vikron

D'accord, merci beaucoup pour ces éclaircissements.

Effectivement j'ai déjà saisi une conciliation qui aura lieu la semaine prochaine, c'est pour cela que je cherche à mieux connaître mes droits et ce qu'il aurait normalement du être fait.

Pour les factures de Gaz & Electricité, pensez vous que la facture puisse être divisé même si je suis le seul habitant avec 3 chambre vides ? Ce serait étrange quand même ...

Je sais aussi que les proprios ne m'ont pas demandé et calculé les charges de la même manière qu'a mes ancien colocataires... à eux aussi ils leur ont trop demandé, mais comme ils n'ont pas réclamé les factures, ils ne l'ont pas su. Suis-je en droit de demander à ce que les proprios me montrent explicitement combien ils ont demander de charges à chacun de mes colocataires pour les confrontés à leurs mensonges ?

-----  
Par janus2

Tout d'abord, bien que le bail ne concerne que la chambre et les parties communes, les proprios aimeraient que je paye l'abonnement WIFI et la Taxe d'ordure ménagère à hauteur du nombre de colocataires dans l'habitation. Si nous sommes 3, je paye 1/3 du prix mensuel, mais si je suis seul alors je paye 100 % du prix à moi tout seul.

Bonjour,  
Si vous avez un bail pour une chambre meublée, vous ne devez payer que votre quote part des charges. Si une chambre n'est pas louée, c'est au bailleur de payer. C'est la même chose que lorsque un bailleur qui possède un immeuble loue les appartements. Si un appartement n'est pas loué, ce n'est pas aux autres locataires d'en payer les charges, mais au bailleur.

Concernant le gaz et l'électricité, ils ne peuvent pas faire l'objet de provisions et régularisation, c'est interdit. Seul le forfait de charge peut être utilisé pour ces 2 énergies.

-----  
Par Vikron

Bonjour janus2

J'ai effectivement vu sur internet ces même informations, cependant impossible de trouver les articles de loi correspondant... Les connaissez vous ?

-----  
Par Rambotte

Moi, j'ai trouvé des sites qui parlent de choix possible.

<https://www.smartloc.fr/blog/forfait-de-charges-en-location-vide-ou-meublee/>

<https://www.locservice.fr/guides/guide-colocataire/colocation-quotidien/repartition-financiere-colocation>

Sur le second site :  
Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur le 27 mars 2014, un bailleur qui loue un logement en colocation peut choisir d'appliquer le régime classique des provisions pour charges (versées mensuellement et avec régularisation annuelle) ou le régime des charges forfaitaires.

-----  
Par janus2

Bonjour Rambotte,

A quelle question répondez-vous ?

La loi ALUR a effectivement ajouté la possibilité d'utiliser les charges forfaitaires pour les baux de colocation en location vide, ce qui était alors réservé à la location meublée. Mais je ne vois pas bien ce que cela apporte dans cette discussion...

-----  
Par Rambotte

C'était à propos de l'interdiction des provisions régularisables pour les charges d'électricité, que vous avez mentionnée en fin du précédent message.

-----  
Par yapasdequoi

Ce serait bien de donner la référence juridique qui interdit de récupérer l'électricité au réel...