



## Reclamation Charges consommation eau bail locatif

-----  
Par laurent19

Bonjour à tous

Je loue un appartement meublé depuis 3 ans, j'ai toujours payé mon loyer sans le moindre retard.  
Le contrat stipule : "Montant du loyer Mensuel 725 ? charges comprises) hors EDF et Gaz.

J'ai été trop cool avec le propriétaire car en 3 ans il ne nous à jamais envoyé une quittance ni aucun détails ou recap des charges.

Maintenant au bout de 3 ans son bailleur lui envoie la consommation eau de l'appartement document de son coté = "charges de copropriété eau individuelle".

Lors de la visite de l'appartement il nous a été indiqué que l'eau était incluse dans les charges (par la personne chargé des visites).

Je paie mes dettes la n'est pas le problème mais dans ce cas j'ai l'impression que le propriétaire considère que le loyer est de 725 point final , hors c'est bien précisé charges incluses.

J'ai des relations cordiales avec le proprio mais je pense qu'il a pris un contrat tout fait sur internet.

Je n'ai pas envie de payer 2 fois, que faire ?

Merci Pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Qu'est il indiqué sur vos quittances mensuelles ?

-----  
Par laurent19

Merci pour votre réponse, justement c'est ce que j'indiquais, je n'ai jamais reçu la moindre quittance en 3 ans !  
J'ai été trop sympa

-----  
Par janus2

Le contrat stipule : "Montant du loyer Mensuel 725 ? charges comprises) hors EDF et Gaz.

Bonjour,

Vous avez raison, si le bail est bien rédigé ainsi, vous êtes sous le régime des charges forfaitaires et aucune régularisation n'est possible.

En revanche, le bail devrait détailler le montant du loyer et celui du forfait de charges.

-----  
Par yapasdequoi

Commencez par réclamer vos quittances.

cf l'article de la loi 89-462

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.

Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Vos charges sont soit un forfait soit une provision.  
"charges comprises" n'est pas une terminologie légale.

-----  
Par laurent19

Merci à tous. Je vais commencer par la demande des quittances, je ne souhaite pas arriver au conflit mais la je ne veux pas payer les yeux fermés !

-----  
Par laurent19

Vos charges sont soit un forfait soit une provision.  
"charges comprises" n'est pas une terminologie légale.  
Pourriez-vous m'expliquer la différence  
Merci

-----  
Par yapasdequoi

Article 25-10  
Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8  
Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

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 du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Vous pouvez commencer par argumenter qu'il s'agit d'un forfait et donc n'avez rien de plus à payer.  
Le bailleur devra prouver le contraire ... et là : bon courage !

-----  
Par laurent19

Je réprécise qu'il s'agit d'un meublé (je sais pas si c'est important dans ce cas) ?  
merci pour vos messages

-----  
Par yapasdequoi

oui c'est important puisque c'est le seul cas où les charges peuvent faire l'objet d'un forfait.

-----  
Par laurent19

j'ai retrouvé sa déclaration a la CAF ou il précise "bien meublé charges comprises" il a coché la case

-----  
Par yapasdequoi

Ce qui ne change pas grand chose. C'est le bail qui compte. Et la mention concernant les charges n'y est pas légale.  
Donc à l'appréciation du juge s'il saisit la justice.  
En attendant ne payez rien de plus.

-----  
Par laurent19

[url=https://www.bouygues-immobilier.com/investir-dans-le-neuf/la-gestion-locative/quest-ce-quun-bailleur/quelles-sont-l-es-differentes-charges-locatives]https://www.bouygues-immobilier.com/investir-dans-le-neuf/la-gestion-locative/quest-ce-quun-bailleur/quelles-sont-l-es-differentes-charges-locatives[/url]

Par ailleurs ont m'a répondu concernant les quittances

"Si vous vouliez des quittances de loyer, il fallait les demander : les bailleurs ne sont pas censés savoir que leurs locataires en ont besoin. Si vous les aviez demandées sans résultat, vous auriez dû faire un rappel par courrier RAR (dont vous auriez gardé copie et récépissés, comme preuve au besoin)."

-----  
Par yapasdequoi

Si vous préférez les sites commerciaux aux sites juridiques c'est votre droit ...  
Il n'est pas trop tard pour réclamer les quittances.

-----  
Par laurent19

Désolé c'est pas ce que je voulez insinuer je ne savais pas que c'était un site "commercial"  
Je reste attentif aux réponses de ce forum mais je n'ai que très peu de connaissance juridique !

-----  
Par yapasdequoi

Comment obtenir vos quittances :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35247]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35247[/url]

Le site "service public" peut vous donner des tas de renseignements utiles sans but lucratif.

-----  
Par laurent19

Merci , je précise aussi avoir payé les ordures ménagères alors que théoriquement cela aurai du être dans le forfait ou dans les charges provisionnelles mais comme rien n'est clair, en tout cas j'ai payé.

-----  
Par yapasdequoi

Ah oui ...Vous pouviez vous renseigner plus tôt.