



## Régularisation incompréhensible

-----  
Par Paula79

Bonjour à tous,

je me trouve dans un situation délicate.

Je suis locataire dans un immeuble où le gaz, l'eau et l'électricité sont inclus dans le prix du loyer.

Mon loyer de base est de 403 euro + 118 euro de charge

Aujourd'hui mon propriétaire me réclame la somme de 774 euro de régularisation de charge.

Mon appartement fait 61 m<sup>2</sup>, je vis seule.

Je ne comprends pas cette facture.

Tous les locataires sont impactés, ma voisine de 84 ans qui vit chichement se retrouve avec 660 euro de régularisation.

Nous avons un seul compteur pour l'immeuble entier, quand je lui demande comment il sait qui a consommé quoi il me répond "c'est calculé au mètre carré" qui pour moi est un non sens.

Une personne habitant dans un plus petit appartement est tout à fait capable de consommer plus que moi, je trouve ce justificatif très limite et j'en viens même à me demander si c'est légal.

La chaudière à trois ans et a mal été installée, pas de sonde extérieur pour réguler donc la chaudière tourne h24

Cela fait plusieurs fois que j'essai d'avoir le DPE de l'immeuble auprès de l'agence, pas de réponse pour le moment. (sachant qu'il augmente tous les ans le loyer, vu l'état de l'immeuble, j'aimerais m'assurer qu'il est dans son droit.)

Merci de m'avoir lu, j'aimerais y voir plus clair sur cette situation qui me semble injustifiée.

Paula

-----  
Par isernon

bonjour,

une sonde extérieure n'est pas toujours nécessaire pour le bon fonctionnement d'une chaudière, elles fonctionnent souvent avec un thermostat intégré dans la chaudière ou un thermostat d'ambiance.

votre situation n'est pas légale, chaque locataire devrait avoir un compteur individuel pour l'électricité, l'eau et le gaz à moins qu'il ne s'agisse de baux de meublés.

que dit votre bail de location ?

concernant l'augmentation des charges, vous n'êtes pas sans savoir que les années précédentes, le prix de l'énergie a fortement augmenté.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait quelques précisions supplémentaires :

- l'immeuble est-il propriété d'un seul bailleur ?
- votre logement est-il loué meublé ou vide ?
- le bail est-il soumis à la loi 89-462 (c'est écrit dessus si c'est le cas)
- depuis quand êtes vous locataire ?
- avez-vous déjà eu une régularisation de charges les années précédentes ?

-----  
Par Paula79

Bonjour et merci de votre réponse...

pour les chaudières je l'ignorais, l'électricien m'a dit qu'elle fonctionnait h24 et que ça n'était pas normal.

Aucun appartement n'est meublé dans l'immeuble.

Bien sûr, personne ne peut ignorer l'augmentation de l'électricité il n'en reste pas moins que je ne connais pas ma consommation réelle et que si ça se trouve, je paie pour quelqu'un d'autre ou inversement.

Je tiens à préciser que sur ma quittance de loyer au niveau des charges, il n'est pas précisé ce qui part pour l'électricité, l'eau et le gaz et les ordures.

bonjour yapasdequoi

- non le bailleur est une société
- il m'a été louer vide, les autres appartements aussi
- oui il y est soumis

merci à vous

-----  
Par Paula79

je réponds au rajout ici, désolée pour le double post

- je suis locataire depuis trois ans (février 2022)
  - non je n'ai pas eu de régul les années précédentes.
- (je précise que la régularisation demandée concerne uniquement l'année 2023)

-----  
Par yapasdequoi

Pas mal d'irrégularités peuvent être soulevées.

- Vous devriez avoir un contrat d'électricité et un compteur individuel pour votre logement.
- Ce que vous versez chaque mois doit être détaillé sur la quittance :  
La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. (article 21)
- Vos charges ne sont pas "inclus" dans le loyer. Vous payez bien un loyer (pour occuper le logement) et une provision pour charges :  
Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. (article 23)
- Pour cette régularisation, le bailleur doit vous informer précisément :  
"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."

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez commencer par demander à consulter toutes les factures, refuser de payer l'électricité individuelle (pas celle des parties communes) et demander la régularisation sur les 3 dernières années.

Par courrier RAR exclusivement.

NB: sur 2022 et 2021, il est possible que votre provision a dépassé les dépenses réelles, et le bailleur aura gardé la différence !

Un lien utile :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

-----  
Par Paula79

effectivement j'ai dis charges "inclus" dans le loyer, mais j'ai rectifier ensuite, pour le moment je paie bien 403 euro de loyer + 118 de charge.

Pas de regul les années précédentes, je suis là depuis 3 ans(changement de proprio entre temps)... Savez vous par quel moyen je peux obtenir le DPE de l'immeuble?

J'ai demandé à l'agence qui m'a envoyé demander au comptable de mon proprio qui m'a lui même renvoyé vers l'agence, et pas de réponse.

En bref, le serpent qui se mort la queue

-----  
Par yapasdequoi

Le DPE ne vous aidera à rien. Ne vous crispez pas sur ce sujet tout à fait secondaire.  
Le premier et plus urgent c'est d'avoir un COMPTEUR individuel d'électricité et souscrire votre propre abonnement.

-----  
Par yapasdequoi

"-je suis locataire depuis trois ans (février 2022)"  
??? C'est 2 ans. Nous sommes en Juin 2024.

-----  
Par Paula79

C'est noté merci pour votre aide.  
J'en ai parlé au comptable de mon proprio ( pour les compteurs individuels) il m'a dit " ca changera rien à ma facture"  
Je dois faire la demande par RAR je suppose?  
Merci encore

PS: oui deux an et demi, pas 3 ans pardon

-----  
Par yapasdequoi

Ben voyons ! Vous payerez votre seule consommation et pas celle des autres ....

Mais surtout c'est illégal :  
Mettez lui cet article en prime dans votre courrier RAR (impératif)

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000006629189]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000006629189[/url]

"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."

-----  
Par Paula79

merci beaucoup pour votre aide!  
nous allons faire ça