Image not found or type unknown

Litige sur charges suite fin de bail

Par **Panikabord**, le **21/10/2016** à **17:54**

Bonjour, bonsoir,

Je viens à la pêche aux informations, j'ai déjà été chez UFC et j'ai consulté mon assistance juridique mais cela ne m'a pas vraiment avancé.

Je vous explique la situation:

J'ai été locataire d'un appartement meublé(type maison divisé en 4) pendant 9 mois pour un loyer de 580€ (500€ + 80€ de charges comprenant eau électricité et gaz).

J'ai payé tous les mois sans problèmes, l'état des lieux a été fait, pas de soucis RAS. La proprio (qui est une entreprise, une SCI) m'envoie une facture de 1200€ de charges (eau elec gaz).
Le problème c'est que dans ces 1200€ il y a 800€ d'électricité alors que j'avais un chauffage au gaz + eau chaude.
J'ai demandé à la propriétaire de m'envoyer des factures EDF concernant la période ou j'étais dans le logement. Le résultat c'est qu'elle m'envoie des estimations EDF avec un PDL (point de livraison) qui correspond à la maison entière et non pas à mon appartement. Je sais qu'il n'y a que 2 compteurs électrique dans la maison, du coup je pense qu'elle me fait payer l'électricité d'un autre logement qui lui doit être en chauffage électrique.

Je n'ai cessé d'envoyer des AR pour qu'elle m'envoie une preuve que ce compteur est bien celui de l'appartement dans lequel j'étais, mais rien, elle ne m'envoie que des factures EDF ne correspondant à rien.

De plus la propriétaire me demande de payer l'abonnement alors que le compteur est à son

nom et que j'étais dans un logement meublé...

Bref je ne comprends pas comment on peut en arriver à 1200e charges supplémentaires, en sachant que 800€ électricité pour une plaque céramique une télé 1 pc et 4 ampoules ça fait un peu beaucoup...

Je ne sais plus vers qui me tourner, qui pourrait m'éclairer de façon à ce que j'évite de me faire voler.

Si quelqu'un a des pistes ou a déjà vécu ça,

Merci d'avance

Par **Visiteur**, le **21/10/2016** à **17:59**

Bonjour,
Ne payez rien tant que vous ne connaîtrez pas la clé de répartition des charges pour l'ensemble de l'immeuble.
Peut-être que l'ADIL peut vous aider.

Par **Tisuisse**, le **21/10/2016** à **18:25**

Bonjour,

Si votre bail précise que le loyer est de 500 € + 80 € de charges, sans autre indication, elle ne peut rien vous réclamer en sus. En effet, il aurait fallu qu'il soit écrit 80 € de provisions sur charges auquel cas elle pouvait, ensuite, faire une régularisation mais cette régularisation ne peut jamais se faire sur la base de factures estimées EDF ou GDF, elle doivent faire apparaître un relevé par un employé EDF ou GDF.
De toute façon, dans la mesure où il n'y a pas de compteur divisionnaire, donc impossible de connaître votre consommation réelle, et dans la mesure où votre chauffage est au gaz alors que celui de l'autre appartement est électrique, sans compteurs spécifiques elle ne peut pas faire cette régularisation. Vous ne payez pas et vous attendez la suite. Devant un tribunal elle part perdante.

Par **Lag0**, le **21/10/2016** à **18:32**

Bonjour,
Pour être encore plus précis, votre bailleur n'a pas le droit de vous facturer une pseudo consommation de gaz ou d'électricité, et cela, même s'il y avait des compteurs divisionnaires.
La seule solution, puisque vous êtes en meublé, c'est le principe des charges forfaitaires.
Chaque mois, vous payez un certain forfait de charges sensé tout prendre en compte. Mais il est alors impossible de vous réclamer ensuite une régularisation en fonction de vos consommations réelles.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Donc dans votre cas, si l'on considère que les 80€ versés chaque mois était un forfait, vous ne devez rien d'autre à votre bailleur. Refusez de payer quoi que ce soit à titre de régularisation de charges.

Par **Panikabord**, le **21/10/2016** à **19:22**

merci de vos réponses,
Sur le bail c'est précisé "Le locataire s'engage a payer [BLABLA] 500 + 80e de provision pour charges".

Il n'est pas précisé à un seul moment qu'une régularisation sera faite.

Par **Tisuisse**, le **22/10/2016** à **07:05**

Les provisions sur charges, pour un logement meublé, dans a mesure où il n'existe pas de compteurs individuels eau, gaz et électricité permettant de faire des relevés réels, et donc des calculs individuels réels, sont interdites. Il n'y a donc pas, pour le propriétaire, de possibilité d'exiger un rappel de charges.

Par **Lag0**, le **22/10/2016** à **09:21**

Bonjour Tisuisse,
Vous répétez une information erronée déjà donnée plus haut. Même s'il y avait des compteurs individuels, le bailleur n'aurait pas le droit de facturer à son locataire ses consommations.
S'il y a des compteurs individuels gaz et électricité, le locataire doit être titullaire des contrats de fourniture chez les fournisseurs de son choix (le bailleur n'ayant pas le droit d'imposer le fournisseur).

Par **Tisuisse**, le **22/10/2016** à **09:38**

Exact pour les location non meublées, mais pour les locations en meublé, qu'en est-il ?

Par **Lag0**, le **23/10/2016** à **11:04**

Aucune différence entre meublé et vide à ce niveau.
Seule différence en meublé, la possibilité d'adopter les charges forfaitaires qui permettent de contourner ce problème.
Avec un forfait de charges, il est possible d'englober une certaine consommation prévisionnelle d'électricité ou autre énergie. Mais comme c'est un forfait, il n'est pas possible

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de l'ajuster ensuite en fonction des consommations réelles.

Par **Panikabord**, le **23/10/2016** à **14:31**

Parfait, merci, auriez vous un article de loi concernant ça?
J'ai cherché mais je ne trouve pas sur internet...

D'avance merci.

Par **BrunoDeprais**, le **23/10/2016** à **14:59**

Bonjour,
Il n'y a pas de texte de loi à chercher, c'est au proprio de prouver votre réelle consommation, or ça lui est tout simplement impossible.
Idem pour lui payer l'abonnement, il n'est pas à votre nom, donc in ne peut pas vous en demander le paiement.
Il n'avait qu'à faire les choses dans les règles de l'art, soit mettre en place un compteur de gaz, un d'élec et un d'eau dans chaque logement au nom de de chaque habitant. Là il voudrait le beurre et l'argent du beurre, mais ce n'est pas à vous de payer.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés