



## Bail oral- Réclamation facture propriétaire

Par **morgane2109**, le **12/02/2014** à **02:20**

[fluo]bonjour[/fluo]

Pendant quelques mois j'ai loué en colocation un appartement; en l'absence de contrat écrit et de caution, nous avons simplement convenu à l'oral d'un loyer de 500 euros toutes charges et taxes comprises. Aujourd'hui le propriétaire me réclame la règlement d'une partie de la facture d'électricité et de la taxes d'habitation. En l'absence de documents signés, sur quoi me baser pour contester cette demande?

[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **moisse**, le **12/02/2014** à **09:31**

Bonjour à vous aussi,

Il importe d'opérer la distinction entre logement meublé (probable) ou logement nu.

Si le logement est meublé, vous ne devez que les charges énumérées au contrat de bail. En présence d'un bail oral pas d'écrit, pas de charges.

Si le logement est vide, les dispositions d'ordre public énumèrent les charges dues par le preneur (le locataire).

Si pas de compteur d'énergie propre, pas de charge hors les charges des communs, mais paiement des ordures ménagères.

La TH est due par le résident qui demeure dans les lieux au 1er janvier.

Par **morgane2109**, le **12/02/2014** à **11:35**

Merci pour la rapidité et la précision de cette réponse.

Pour récapituler, étant dans un logement meublé, je n'ai pas à payer de charges mais la taxe d'habitation. Sauriez-vous sur quel article du code civil m'appuyer pour justifier cela?

Par **moisse**, le **12/02/2014** à **11:59**

Attention tout de même.

Avez vous une ou plusieurs quittance de loyer, pour éluder les dispositions de l'article 1716 du code civil.

La TH n'est pas une charge, mais un impôt dû au Trésor Public par l'occupant d'un immeuble au 1er janvier de l'année.

Par **morgane2109**, le **12/02/2014** à **12:57**

Mon propriétaire ne m'a jamais fourni aucune quittance de loyer... Mais je pensais que le chèque faisait foi???

Par **Lag0**, le **12/02/2014** à **13:14**

[citation]Il importe d'opérer la distinction entre logement meublé (probable) ou logement nu. Si le logement est meublé, vous ne devez que les charges énumérées au contrat de bail. En présence d'un bail oral pas d'écrit, pas de charges.

Si le logement est vide, les dispositions d'ordre public énumèrent les charges dues par le preneur (le locataire). [/citation]

Bonjour,

Est-il possible de savoir d'où vient cette distinction qui empêcherait un bailleur de meublé de se faire rembourser les charges qu'il paie à la place de son locataire ?

Pour moi, en meublé, il y a 2 cas possibles :

- Bail énonçant un loyer "charges comprises" donc sous le régime des charges forfaitaires.

Dans ce cas, seul le forfait prévu est à payer par le locataire.

- Bail énonçant un loyer "hors charges", donc sous le régime des charges réelles. Dans ce cas, tout comme en vide, le locataire paie toutes les charges dites "locatives" sur justifications fournies par le bailleur, sans qu'il n'y ait à prévoir une liste exhaustive de charges au bail.

D'ailleurs, il n'est pratiquement pas possible de prévoir toutes les charges possibles au moment de la signature du bail.

Par **moisse**, le **12/02/2014** à **15:40**

Bonsoir,

[citation]Est-il possible de savoir d'où vient cette distinction qui empêcherait un bailleur de meublé de se faire rembourser les charges qu'il paie à la place de son locataire ? [/citation]

Je n'ai pas écrit cela.

Simplement ce qui n'est pas écrit dans une convention n'est pas applicable.

Un bail oral n'est pas écrit, et on ne peut donc y lire que certaines charges sont forfaitaires et/ou d'autres sur justificatif, s'agissant d'un meublé.

De la même façon une convention s'interprète en faveur de celui qui s'oblige et contre celui qui stipule.

Par contre s'agissant d'un contrat de louage, le bailleur peut se revendiquer des dispositions de l'article 1716 du code civil.

Par **Lag0**, le **13/02/2014** à **06:55**

[citation]Je n'ai pas écrit cela. [/citation]

Vous avez bien écrit :

[citation]Si le logement est meublé, vous ne devez que les charges énumérées au contrat de bail.[/citation]

Ce qui n'est pas exact...

Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les charges possibles. Il suffit d'écrire "les charges locatives" !

Par **moisse**, le **13/02/2014** à **07:24**

Bonjour,

Ces propos n'ont pas de sens.

Je ne vois guère de distinction entre :

\* devoir les charges énumérées au bail

et

\* devoir les charges locatives écrites au bail

Par **Lag0**, le **13/02/2014** à **07:46**

[citation]Ces propos n'ont pas de sens. [/citation]

Merci bien...

C'est tout de même vous, à la base, qui induisez les lecteurs en erreur en disant qu'en meublé, le locataire ne doit payer que :

[citation]les charges énumérées au contrat de bail.[/citation]

A vous lire, il faudrait donc que le bail comporte la liste de toutes les charges que doit payer le locataire.

Or, il suffit d'écrire "les charges locatives" et si l'on veut aller plus loin, faire référence au décret 87-713, mais il n'est pas nécessaire d'écrire une liste, voir de réécrire le décret !

Par **moisse**, le **13/02/2014** à **08:28**

Hello Lag0,

Inutile de monter sur vos grands chevaux.

Le décret que vous citez n'a aucun intérêt, puisque pris en vertu d'une disposition abrogée (art.18 de la loi 86-1290 du 23/12/1986).

Ses dispositions sont reprises par la loi du 31/07/1989.

Tant qu'à citer les charges locatives, autant se référer au décret voisin 87-712 du même jour.