



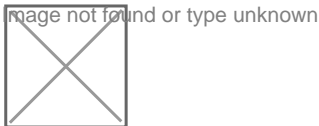
## Apurement de charges non prévues dans le bail

Par **Kanashisaru**, le **14/10/2013** à **20:55**

J'ai quitté mon précédent logement au mois de juillet de cette année (le 13/07 pour être exact) après 2 ans de location sans soucis particulier (que se soit pendant l'occupation elle-même ou à l'occasion de l'état des lieux de sortie).

Le 24/09, j'ai reçu un courrier que j'attendais avec impatience : la restitution de mon dépôt de garantie. J'ai eu la désagréable surprise de constater que celui-ci comprenait également l'apurement des charges pour 2011 et 2012 avec des montants auxquels je ne m'attendais pas du tout.

Pour info, voilà un extrait de ce que j'ai reçu :

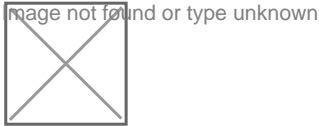


Le 1er tableau est un récapitulatif des montants et les 2 suivants sont le détail pour l'année 2012 (il y a les mêmes pour 2011).

Je me retrouve donc à devoir payer un total de 866,33€ (si on déduit le dépôt de garantie, ça fait encore 201,33€ à régler).

Ce qui m'étonne dans cette affaire, c'est de retrouver des rubriques non prévue dans mon bail.

Pour info, voilà un extrait du bail que j'ai signé :



Dans ce bail, il y a bien les dépenses générales, les dépenses chauffage et les dépenses entretien compteur. Et c'est tout. Il n'y a aucune mention à des dépenses liées à l'eau chaude, l'ascenseur ou le bâtiment. Donc, dans mon esprit, la provision de charges que je réglais chaque mois devait couvrir uniquement ces 3 dépenses.

Selon vous, est-il légal de me réclamer des charges qui ne figurent pas dans le bail ? Quel est votre avis sur la question ?

Merci d'avance pour vos réponse.

Par **Kanashisaru**, le **16/10/2013** à **07:15**

Je me permets d'ajouter un message à mon propre post car j'ai l'impression que ma question n'est pas très claire.

Donc, pour reformuler ma demande : est-ce qu'un propriétaire est en droit de réclamer des charges qui ne sont pas explicitement citées dans le bail ?

Par **Lag0**, le **16/10/2013** à **07:55**

Bonjour,

Un bailleur peut vous demander de régler toute charge dite "charge locative". Comme il est rappelé dans votre bail, ces charges sont fixées par le décret 87-713 visible à <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>.

Vous n'avez pas bien lu votre bail et vous faites erreur. Ce que vous prenez pour une liste de charges est simplement un rappel de votre quote-part en tantième par type de charges, pour les charges indexées sur les tantièmes. Mais ce n'est pas la liste exhaustive des charges que vous devrez payer.

Pour information, le bailleur vous retient des sommes "en attente" pour la régularisation 2013. Il faudra veiller à ce que cette régularisation soit bien faite, du moins si votre solde est alors en positif (car si en négatif, le bailleur saura venir vous demander le complément).

Par **moisse**, le **16/10/2013** à **07:56**

Bonjour,

Dans charges générales il y a tout sauf les charges dites spéciales.

Je ne vois pas comment vous pourrez échapper au paiement sous ce seul prétexte.

Un bon dossier :

<http://www.dossierfamilial.com/logement/location/copropriete-les-charges-recuperables-sur-le-locataire,5680>

Par **Kanashisaru**, le **16/10/2013** à **08:23**

Merci pour vos réponses.