



Charges récupérables décret du 26 août 1987

Par **Ptibiscuit**, le **28/03/2018** à **11:32**

Bonjour,

J'aimerais vos lumières sur le décret du 26 août 1987 concernant les charges récupérables.

J'ai emménagé dans un appartement neuf "charges comprises" il y a un an 1/2, j'ai posé verbalement la question si dans les charges était comprises la consommation d'eau froide, on m'a répondu oui.

Aujourd'hui, l'agence me demande de basculer le compteur d'eau à mon nom (qui est au nom de mon propriétaire), avec un papier prérempli que je dois signer et qui indique un compteur à 0m³ à ce jour, afin que je paye l'ensemble de la facture d'eau.

Mon compteur n'est évidemment pas à 0m³, ils me disent qu'il n'a jamais été question d'eau incluse et pour toutes justifications ils me renvoient le décret du 26 août 1987.

Pour moi ce décret donne juste une liste de potentielles spots de provisions pour charges, et pas une liste des charges incluses. J'ai demandé un état sur la régularisation de charge des dépenses déjà effectuées et une liste clair des charges incluses, la seule réponse que j'ai est encore ce décret & on me dit que "l'année fiscale n'est pas terminée donc pour le moment ils ne peuvent pas me communiquer l'information".

Que dois-je faire ? La démarche semble étrange payant déjà des charges assez élevés, s'il s'agit d'une surconsommation ils pourraient très bien les réguler.

Je redoute une manœuvre malhonnête de la part de l'agence qui est confrontée à un problème de dépôts d'ordures fait par des gens extérieurs à la résidence. Pour ces ordures ils font appels à une société privé qui leur coûte très chers et ils nous envoient régulièrement des

lettres demandant aux locataires de ne plus déposer nos ordures au dehors car ils seront obligés de nous le facturer.

Ceux à quoi un ensemble de locataires ont déjà répondu que ce type de charges ne fait pas parti du contrat et que nous ne sommes pas responsables.

Bref, qu'en pensez-vous ? Que dois-je faire ? D'après mes recherches sur internet cette agence à l'air coutumières des manoeuvres de ce types, je suis donc inquiet à l'idée de basculer l'eau à mon nom si derrière ils maintiennent les charges à leur niveau actuel. En effet en comparaison à des logements identiques et mêmes avec + de prestations l'eau est toujours incluse dans le montant des charges que je paye déjà en provision.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **morobar**, le **28/03/2018** à **15:54**

Bonjour,

[citation]J'ai emménagé dans un appartement neuf "charges comprises" [/citation]

Cela n'existe pas pour les logements vides, uniquement pour les meublés.

Pour le reste l'agence parait dans ses droits les plus élémentaires, y compris pour les charges découlant des dépôts d'ordure, qu'elle doit répercuter auprès des bailleurs, en laissant à ceux-ci le soin de les répercuter.

Je comprends aussi que l'agence immobilière agit à la fois comme syndic et aussi comme mandataire du ou des bailleurs.

Par **Ptibiscuit**, le **28/03/2018** à **16:25**

Bonjour,

Merci pour la réponse mais je ne comprends pas ce que vous me dites, un logement "neuf" ne peut être loué en "charges comprises" ? Pourquoi donc je paye des provisions de charges depuis un an ? Le calcul à due être fait sur une certaine base j'imagine ou alors ils ont le droit d'avoir choisi une somme au hasard ?

Non pas du tout, l'agence de location et le syndic sont deux organismes différents dans mon cas. L'agence représente le propriétaire avec lequel je n'interfère pas, le syndic est un autre organisme qui lui ne s'adresse pas aux locataires, etc... Mon seul interlocuteur est donc cette agence, qui m'a faite signer un baille avec provision de charge de 70e /mois pour une résidence dont les seuls services est le nettoyage annuel d'un parking et hebdo d'un couloir commun.

Sinon concernant ma question principale avez vous des connaissances sur le sujet s'il vous plait ? Le décret du 26 août 1987, qu'indique ce document concernant les charges ? Y-a-t-il une loi ou un passage du décret qui dit qu'un bailleur doit fournir une liste du type de charges qu'il demande en provision tous les mois ? Ou peut-il la modifier à sa guise en cours d'année, se réveiller un matin et se dire "tiens finalement l'eau je vais leur faire payer séparément

sachant que je n'ai aucunes données factuelles de combien ils vont me devoir ou de combien je vais leur devoir pour les plus de 1300 euros qu'ils m'ont avancé en charges puisque on leur dit que l'année fiscale n'est pas finie."

Merci pour vos lumières concrètes.

Par **morobar**, le **29/03/2018 à 08:29**

[citation] un logement "neuf" ne peut être loué en "charges comprises"[/citation]

C'est la loi de juillet ,1989 d'ordre public.

[citation]Pourquoi donc je paye des provisions de charges[/citation]

Vous payez des PROVISIONS assises sur le budget prévisionnel.

Ces provisions sont liquidées une fois par an avec une régularisation.

Le syndic adresse cette régularisation au seul bailleur, qui la répercute (en partie) auprès de son locataire.

Des millions d'appartements fonctionnent ainsi.

[citation] avez vous des connaissances sur le sujet s'il vous plait[/citation]

Oui

* décret n° 87-712 sur les réparations locatives

* décret n° 87-713 sur les charges locatives.

Les charges sont imputables à celui qui en profite.

C'est ainsi que les charges de conciergerie (ou gardiennage) ne sont imputables au locataire qu'en partie.

Par **Lag0**, le **29/03/2018 à 08:36**

[citation]Merci pour la réponse mais je ne comprends pas ce que vous me dites, un logement "neuf" ne peut être loué en "charges comprises" ? Pourquoi donc je paye des provisions de charges depuis un an ? Le calcul à due être fait sur une certaine base j'imagine ou alors ils ont le droit d'avoir choisi une somme au hasard ? [/citation]

Bonjour,

Lorsque l'on indique "loyer charges comprises", cela se réfère aux charges forfaitaires. Voilà pourquoi morobar vous a indiqué que c'est impossible en location vide car le système des charges forfaitaires n'est possible qu'en meublé.

En vide, c'est automatiquement le système des charges réelles qui s'applique, avec ou sans versement de provisions.

Par **Ptibiscuit**, le **30/03/2018 à 19:04**

Bonsoir,

Merci à tous pour vos réponses c'est plus clair. Ma question est donc, Y-a-t-il quelques choses (un article, un decret..) qui légalement me permettrait de réclamer une liste claire des items/spots/éléments (je n'ai pas le bon mot) qui ont été incluse au budget prévisionnel qui a

permet de calculer les charges que je verse depuis plus d'un an ?

Car au fond mon problème c'est ça, l'agence m'a énoncée verbalement un certain nombre de choses pour lesquelles je pensais verser une provision de charge... Et aujourd'hui ont me réclame de les payer en intégralité en me disant qu'elles n'ont jamais faite partie des ces provisions.

Alors qu'une régularisation aurait très bien pu simplifier la situation, quand je réclame la dite régularisation, on me réponds que l'année fiscale n'est pas écoulée.

Bref vous voyez ? C'est comme avoir le sentiment de payer son impôts sur 10 mois et que les deux mois restants ont vous réclame l'intégralité de la somme y compris la versée...

Par **morobar**, le **30/03/2018** à **19:11**

Comparaison n'est pas raison.

La liquidation est assise sur les facturations réelles et permet d'établir à la fois votre dette et le solde à payer.

La loi implique de caler les appels de charge en fonction du budget prévisionnel.

Normalement à l'état des lieux on annexe un relevé des différents compteurs, Energie, eau, gaz...même si pour certains ce sont des compteurs divisionnaires.

Par **Ptibiscuit**, le **30/03/2018** à **21:47**

L'eau n'a pas été indexé/relevé à l'état des lieux, pour eux l'appartement n'aillant jamais été occupé car neuf les compteurs auraient été à 0m3... C'est mon tord aussi que de ne pas y avoir pensé peut être.

Ils m'ont donné tout le nécessaire pour ouvrir et mettre à mon nom le gaz et l'électricité, mais rien n'était prévue pour l'eau.

Le problème de la facturation c'est justement le nom, car aujourd'hui les compteurs sont au nom du proprio, donc le relevé d'eau dont j'ignore si il a été fait ou non est donc à son nom... D'où le fait aussi que je pensais, en plus de leur confirmation verbale à la signature du bail, que l'eau était incluse dans les provisions pour charge et que le surplus ou l'inverse serait régulé.

Comme aujourd'hui ils changent d'avis et veulent que cela soit séparé des charges, ils me demandent de signer un papier qui dit qu'à la date d'aujourd'hui, les compteurs sont a 0m3 et que je sous-signer moi-même accepte que le compteur soit à mon nom en tant que locataire de monsieur machin.

Problème pour le moment je n'ai rien de concret en terme de factures et d'après eux ils n'ont rien à me communiquer... Ils disent que c'est une procédure normale, j'ai appelé la société des eaux, pour eux c'est une façon de faire inédite. Habituellement soit le compteur d'eau est au nom du propriétaire, la charge est incluse et régulé à l'année, soit le nom est

immédiatement au nom du locataire mais à ce moment la démarche se fait à l'entrée des lieux et pas 1 an 1/2 après.

Donc... Je signe ou pas ? Sachant que le papier écrit que le relevé du compteur doit être fait en présence des deux parties, que ce n'est pas le cas et qu'il n'est évidemment pas à 0m3 à la date d'aujourd'hui puisque je l'utilise depuis 1 an 1/2.

Bref c'est une situation folle : je ne comprends pas de leur côté cet empressement à vouloir basculer le compteur à mon nom, après tout pour l'eau froide ils peuvent très bien me la réguler annuellement... Mes questions restent lettres mortes auprès de l'agence, suis-je dans mon droit de faire de même pour ce papier, sans facture concrète ?

Par **Lag0**, le **31/03/2018** à **09:59**

Bonjour,

A votre place, je refuserais cette magouille, car c'en est une, assortie en plus d'une fausse déclaration de votre part si vous affirmez par écrit que le compteur est à ce jour à zéro !

Ensuite, à vous de voir si vous acceptez, ou pas, de prendre l'abonnement à l'eau à votre nom ou pas. Dans la mesure où il était prévu au départ que l'abonnement restait au nom du propriétaire, cela peut rester comme ça, c'est tout à fait légal.

Si vous acceptez de le prendre à votre nom, c'est, bien sur, seulement à partir de maintenant et en partant de l'index réel du compteur.

Par **morobar**, le **02/04/2018** à **18:23**

Je ne partage pas ce point de vue.

Le décret 87-713 n'indique pas le chapitre II de l'annexe :

==

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

==

Si le bailleur a reçu une facture, le locataire devra l'assumer, d'autant que c'est le premier et seul occupant des lieux.

C'est sa négligence, ne pas avoir ouvert son propre abonnement, qui a débouché sur la

situation présente.

Par **Lag0**, le **03/04/2018** à **09:16**

Bonjour morobar,

On n'a jamais dit que le locataire ne devait pas payer son eau !

Aujourd'hui, le propriétaire a conservé le contrat de fourniture et paie l'eau. Les factures qu'il paie sont remboursées par le locataire dans les charges qu'il paie. C'est tout à fait légal contrairement, par exemple, à l'électricité ou le gaz.

Le locataire n'a aucune obligation alors à prendre l'abonnement à son nom, cette situation qui peut être considérée comme contractuelle, peut perdurer tout au long du bail.

C'est son choix s'accepter ou de refuser de faire le changement du titulaire de l'abonnement, le bailleur ne peut pas l'y obliger.

[citation]j'ai posé verbalement la question si dans les charges était comprises la consommation d'eau froide, on m'a répondu oui. [/citation]

Par **morobar**, le **03/04/2018** à **09:31**

Cela revient au même.

Mais j'ai cru lire un opposition au paiement.

De même il vaut mieux prendre le contrat à son nom, on le maîtrise entièrement, que de le laisser au nom du bailleur qui ne fera que représenter un intermédiaire inutile.

Par **Lag0**, le **03/04/2018** à **09:52**

[citation]Mais j'ai cru lire un opposition au paiement. [/citation]

Non, pas d'opposition à payer, simplement le locataire considère, à juste titre me semble t-il, que l'eau fait partie des charges, donc qu'elle est comprise dans les provisions qu'il verse et que l'éventuel delta sera régularisé avec les autres charges le moment venu.

Par **morobar**, le **03/04/2018** à **17:40**

Dans un location vide il n'y a pas de charges incluses dans le loyer.

Le locataire doit donc payer l'eau avec ou sans provision incorporée dans les charges.

La liquidation avec les justificatifs est de nature à clore le débat.

Par **Ptibiscuit**, le **06/04/2018** à **20:39**

Bonjour à tous, merci pour vos nouveaux échanges et réponses qui m'aident beaucoup.

Je vous confirme encore qu'initialement il m'a été verbalement dit que l'eau serait incluse au charge, que je paye bien des charges qui seraient élevés sans eau froide et que tous les contrats d'eau sont au nom du propriétaire.

habituellement je reçois des réponses à mes courriers AR par simple mail mais aujourd'hui j'ai eu une lettre en envoie simple de l'agence.

Le courrier me joint une facture datant de novembre 2017 avec un compteur à zero m3 au nom de mon propriétaire, c'est une facture de l'abonnement du compteur apparemment.

Le courrier joint me dit juste "veuillez trouver ci-joint votre facture d'eau de mars 2018, merci de passer le compteur à votre nom". Alors que la facture date de novembre.

Et rien de plus... Retour à la case départ car dans mon précédent AR je leur ai stipulé que je ne pouvais pas entreprendre cette démarche seul, aillant passé du temps au téléphone avec la société des eaux qui elle même ne comprends pas cette manière de faire.

Je trouve que ça cache de plus en plus quelques chose. Personnellement que ça soit à mon nom ou au sien pour les années futurs je m'en moque, je ne veux juste pas payer des factures d'eaux qui ne sont pas à mon nom pour une eau consommé par moi qui doit être déjà incluse dans les charges.

Que faire ? Puis-je faire une nouvelle lettre AR en citant quelques articles qui pourraient appuyer ce que vous dite Lag0 ? Dans le fond j'aimerais une réponse claire et transparente de l'agence sur ce qu'ils prévoient dans ces charges depuis pas mal de temps !

Mais la discussion est une discussion de sourd car eux "passez le compteur à votre nom" a chaque fois moi "je croyais que c'était inclu dans les charges, qu'est ce qui est incluse dans les charges s'il vous plait" et ainsi de suite.

C'est fou après plus de 5 appartements c'est le premier ou l'agence à un tel discours étrange j'ai toujours été un locataire sérieux.

Merci encore pour vos lumières.

Par **morobar**, le **07/04/2018** à **08:31**

Bis repetita, pas de charges incluses dans un bail de location non meublé.

Vous pouvez tourner à droite à gauche, en haut et en bas, cette facturation vous incombre intégralement.

Que vous deemandiez des justificatifs est une chose, que vous prétendiez à la gratuité est une autyre.

Votre intérêt est bien d'ouvrir le compteur à votre nom, et lorsque vous indiquez "aillant passé du temps au téléphone avec la société des eaux qui elle même ne comprends pas cette manière de faire." je ne comprends pas bien, j'ai ouvert et fermé, personnellement, une bonne dizaine de comptes uniquement par téléphone en indiquant les coordonnées, le numéro de compteur et son index.

Par **Ptibiscuit**, le **07/04/2018** à **18:48**

je me trompé de mots, je ne parle pas de charges incluses mais de provisions pour charges.

Vous avez ouvert et fermé des compteur d'eau en tant que quoi et a quel moment ? Locataire ou propriétaire ? A votre entrée et sortie des lieux si locataire ou en cours de location ?... Soyez plus précis s'il vous plait.

Vous dites vous mêmes que comparaison n'est pas raison, peut être qu'en vendée les procédures sont différentes. Ici ma zone l'eau et les dechets sont gérés par le Sicoval, ce qu'ils m'ont expliqué est simple et rejoint ce que lag0 disait.

A savoir, la procédure pour un compteur d'eau c'est :

- A l'état des lieux d'entrée, locataire et propriétaire relèvent ensemble les chiffres du compteur d'eau, le propriétaire fait signer un papier type au locataire que le sicoval fournit, le compteur est ouvert au nom de ce dernier qui paiera facture + abonnement.
- Ou, le compteur est déjà ouvert au nom du propriétaire et ce dernier souhaite que cela reste ainsi, la consommation d'eau est prélevé avec les provisions de charges mensuelles et en cas de consommation + importante, le tout est régulé annuellement.

Ils n'ont jamais eu de cas de changement de nom "en cours de bail" et ils m'ont dit que "mêmes dans ce cas si c'est un souhait des locataires et propriétaire, il n'est pas possible de revenir en arrière sur ce qui est déjà consommé car le compteur n'est déjà pas à mon nom".

Donc quand bien même je voudrais payer à eux la facture, ce que me demande l'agence de location, je ne peux pas, je ne suis pas légalement le destinataire des factures.

Je ne souhaite pas non plus signer un document qui dit qu'aujourd'hui mon compteur est à 0m3 et que ce relevé a été fait en présence des deux parties, locataire et propriétaire, car ce n'est pas le cas. Vous voyez mieux mon problème ?

Par **morobar**, le **07/04/2018** à **19:07**

[citation]Je me trompé de mots, je ne parle pas de charges incluses mais de provisions pour charges.

[/citation]

La distinction n'a pas ou peu de conséquences.

La provision est établie en euro sur la base d'un budget prévisionnel qui n'est pas en votre possession.

Vous ne savez donc pas grand chose sur le contenu exact de cette provision.

Par contre à la liquidation vous pouvez avoir tous les justificatifs voulus.

Le problème serait différent si la provision de charge excédait fortement ou au contraire soit établie trop faiblement, mais ce n'est pas l'objet de votre contestation.

[citation] Locataire ou propriétaire [/citation]

Mais les deux, et aux 4 coins de la France (ST jean de braye - Angoulême - Paris - Bagnolet - Montvalezan...) et la vendée où je suis propriétaire de 2 maisons, ma résidence et un pavillon en location.

Bref vous devez cette consommation et à mon avis prendre le contrat à votre nom, vous n'aurez aucun intermédiaire et pas un sous de plus à payer.