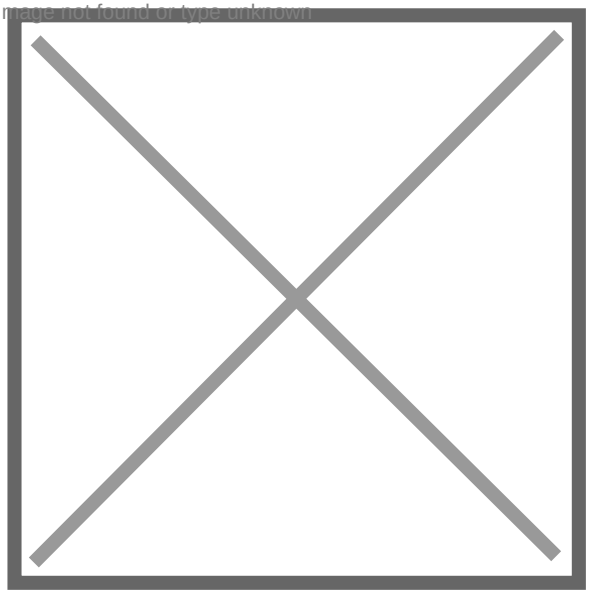
Image not found or type unknown



Problèmes règlement de charges / fin de location

Par **sebarbare**, le **20/03/2014** à **13:49**

Bonjour,
Je viens de quitter mon logement meublé après mon préavis mais je rencontre un problème avec mon propriétaire.

Le compteur électrique était à son nom et le contrat indique que :
" Les charges sont fixées forfaitairement à cinquante (en toutes lettres) euros, par mois. Elles seront acquittées en même temps que le loyer, c'est-à-dire mensuellement et d'avance et révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ces charges concernent l’eau, Internet, le chauffage, l’électricité et la taxe ordures ménagères."

Cependant il m’avait indiqué (ce n’est donc pas sur le contrat) en me transmettant le contrat par mail que :
« Pour info, je table sur 90 euros de charges mensuelles habituellement car l'eau, + le chauffage, + l'électricité, + internet correspondent généralement à une charge annuelle comprise entre 900 et 1200 euros.

Par conséquent, vous aurez certainement un solde de charge défavorable lors de votre départ, montant qui sera ponctionné sur votre caution...

Je préfère vous prévenir. »

Le propriétaire ne m’a transmis aucune facture durant mes 6 mois de location et il me réclame maintenant une somme impressionnante, environ 1000 euro (de plus que les 50euro déjà versés tous les mois).

Il ne va donc pas me rendre ma caution (état des lieux signé sans aucun problème signalé) de 750 euro et souhaite que je paie le complément.
J'espère avoir été à peu près clair, pour résumé l'enjeu est d'environ 1000 euros

Je voudrais avoir quelques informations :
1) La seule chose que j'ai signé étant le contrat fourni en pièce jointe par le propriétaire, le mail dans lequel est indiqué que les charges pourront être plus importantes que prévu a-t-il une valeur juridiquement parlant ?
En sachant que : Je suis en fait en collocation et la 2ème personne qui loue avec moi n'avait jamais reçu ce mail car le propriétaire me l'a envoyé uniquement à moi qui ai ensuite transmis le contrat à la 2eme personne pour signature. ? L'autre personne à signé le contrat sans connaissance de cette information

2) J'ai lu qu'il était interdit que le propriétaire conserve le contrat d'EDF à son nom lors de la location de l'appartement… (contrat edf, droit du choix de son fournisseur,….). Est-ce vrai ?

3) Quel comportement dois-je adopter ? Puis-je récupérer ma caution et le laisser se débrouiller avec la facture EDF ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **moisse**, le **20/03/2014** à **15:22**

Bonjour,
S'agit-il d'un logement vide ou meublé ?

Par **sebarbare**, le **20/03/2014** à **15:25**

Il s'agit d'un meublé

Par **moisse**, le **20/03/2014** à **16:05**

Bonsoir,
Je crains que votre bailleur ne soit sa propre victime par l'emploi d'un vocabulaire inadéquat.
Forfait de charges signifie qu'elles ne sont pas régularisables contrairement à une provision.
C'est permis (EDF compris) s'agissant d'un local meublé.
En outre ce bailleur malchanceux indique que ces charges seront révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.
Or le loyer principal ne peut être révisé que :
* si le bail l'indique
* au maximum de l'évolution de l'IRL, indice spécifique pour la révision des loyers.
Vous trouverez l'évolution de l'indice ici :
http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F13723.xhtml
Il est donc à craindre que votre bailleur ignore la précision des termes à utiliser, sachant en

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

outre qu'en cas de doute, celui-ci joue contre celui qui stipule et au bénéficie de celui qui s'oblige, donc vous.
C'est le code civile art.1162

Par **Lag0**, le **20/03/2014** à **17:06**

Bonjour,
Il est parfaitement autorisé en location meublée pour le bailleur de conserver l'abonnement d'électricité à son nom. Mais uniquement lorsqu'il y a application d'un forfait de charges comme c'est votre cas.
En revanche, l'application des charges forfaitaires interdit au bailleur de procéder à une régularisation en fonction des véritables consommations. C'est à lui de bien calculer son forfait.
Le bailleur ne peut donc pas vous retenir une éventuelle régularisation sur votre dépôt de garantie.
S'il ne veut rien entendre, il faudra passer par le juge de proximité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés