



## Charges plus cheres que le loyer

Par **Chipo**, le 13/10/2011 à 00:27

Bonjour,

Je suis actuellement etudiants et je loue une chambre d etudiant meublé chez l habitant. Le details de mon loyer plus les charges me parait etonnant car sur le decompte j ai un loyer infierieur au prix des charges.

Est ce normal et surtout legal de la part du bailleur de faire payer plus de charges que de loyer pour une chambre d etudiante meublé?

Merci de votre reponse

Cordialement

Par **mimi493**, le 13/10/2011 à 02:33

Tout dépend du bail et de ce que les charges contiennent

Par **Chipo**, le 13/10/2011 à 12:45

Merci de votre reponse rapide

Je loue actuellement une chambre de 16 m2 et le proprietaire m a expliqué que le loyer hors

charge est calculé sur la base d'un montant imposé par les impôts de 167€ par mètre carré et donc rapporté mensuellement à 220€ de loyer mensuel sans charge. À cela le propriétaire me fait payer 230€ de charges qui comprennent eau, électricité/chauffage, internet, charge de copropriété de la résidence mais il ne peut pas donner de montant précis des dépenses en eau et électricité car elles sont calculées en fonction de l'année précédente.

Est-ce donc normal et surtout légal que sur cette base le loyer soit inférieur aux charges? Une personne de mon entourage m'a dit qu'il était illégal de faire payer des charges supérieures au montant du loyer, est-ce vrai?

Est-ce normal de payer tant de charges sachant que le propriétaire n'est pas en mesure de constater ma consommation exacte? Ou est-ce qu'il s'agit de charges dites récupérables et si oui, est-ce que cela doit être mentionné dans le contrat pour pouvoir récupérer le trop perçu par le bailleur?

Au début, je ne me suis pas posé de question car le prix total de la location était conforme au prix du marché pour le même type d'habitation (quasiment aucune différence niveau prix avec les autres petites annonces)

Par **mimi493**, le **13/10/2011** à **12:50**

[citation]Une personne de mon entourage m'a dit qu'il était illégal de faire payer des charges supérieures au montant du loyer, est-ce vrai? [/citation] non, c'est faux. Prenez simplement l'exemple d'un petit studio dans une résidence de luxe avec gardien, tennis, piscine etc. imaginez.

Le problème se situe sur la justification des charges (et le fait qu'un particulier n'a pas le droit de revendre de l'électricité aussi)

Est-ce un logement meublé ?

Que dit le bail sur les charges ?

Par **Chipo**, le **13/10/2011** à **13:14**

Il s'agit d'une chambre d'étudiant meublée chez l'habitant, à savoir que l'entrée principale est commune avec le propriétaire. J'utilise des toilettes communes, la cuisine commune mais j'ai ma salle d'eau privative dans ma chambre. Pour accéder à ma chambre au deuxième étage dans les combles, je traverse des couloirs communs avec le propriétaire.

Je précise que dans le bail, il n'est indiqué que la distinction entre le loyer (220€) et les charges (230€) pour un total de 450€. Concernant les charges, il n'y a pas le descriptif de celles-ci et elle n'est pas précisée qu'elles soient récupérables ou non?

Le détail des charges cité dans le message précédent m'a été dit par mon propriétaire oralement.

Par **mimi493**, le **13/10/2011** à **14:31**

Pour un meublé, il est possible de faire

- un forfait de charges dont le montant n'est pas modifiable, pas régularisable et pouvant donc inclure l'électricité

- des avances mensuelles sur charges, régularisable selon la consommation, avec justificatif et ne pouvant comprendre l'électricité.

Par **Chipo**, le **13/10/2011** à **14:48**

Merci encore de vos précieuses réponses.

Donc je dois comprendre par là qu'étant donné que rien n'est détaillé dans le bail, il doit s'agir de ce que vous m'expliquez au premier tiret et que le propriétaire est dans son bon droit et que je n'ai aucun recours étant donné que j'ai signé le bail.

Est-ce que le montant de 230€ de charges que je paie vous semble cohérent pour un forfait de charges?

Je vous pose cette question car je me suis aperçu que d'autres propriétaires louent quasiment la même chambre à 450 euros mais la part des charges est beaucoup plus importante. Certaines font leur loyer à 400 euros et les charges à 50 euros. Donc c'est très différent de mon cas.