



Écart important sur charges locatives

Par **squale_74**, le **13/10/2010 à 10:54**

Bonjour,

nous louons un appartement depuis sept 2008, loyer X Euros +180 E de provision pour charges.

Après avoir réclamé les documents justificatifs des charges, qui ne nous avaient jamais été envoyés en + de 2 ans, nous avons reçu une facture pour complément de charges de 538 euros pour le 1^{er} exercice (6 mois d'occupation).

Cela représente 267 euros / mois au lieu des 180 euros / mois prévus dans le bail, signé au milieu dudit exercice, **soit 48% de hausse...** pour des dépenses censées être courantes, donc prévisibles, non ?

La question est : puis-je éviter de payer ces charges en plus, au motif que si j'en avais eu connaissance lors de la signature du bail, je n'aurais pas donné suite ? En effet, je pense que ces charges étaient budgétées donc connues du propriétaire et de l'agence au moment de la signature du bail, lequel contient donc des infos erronées voire mensongères sur le montant mensuel des charges.

Comment expliquer un tel écart sur de l'entretien courant ??

D'autre part, les relations avec le propriétaire sont conflictuelles, car nous n'avons pas eu de chauffage entre octobre 2008 et Janvier 2009, des robinets de SDB ont mis 2 mois à être changés, idem pour la pose d'un siphon... À l'époque nous avons demandé des indemnités de 25% du loyer, mais le propriétaire avait refusé... et nous ne sommes pas allés jusqu'au tribunal.

Peut-on relancer cette procédure aujourd'hui et faire une action groupée pour :

- absence de chauffage pendant 4 mois en 2008/2009
- impossibilité d'utilisation de SDB
- augmentation de loyer erronée 2 ans de suite (mauvais calcul d'index)
- réparation d'un store solaire en attente depuis 3 mois
- charges locatives visiblement sous-évaluées dans le bail

Merci de vos avis et conseils....

Par **mimi493**, le **13/10/2010 à 12:55**

Pour les charges c'est litigieux (mais j'aimerais bien voir des bailleurs condamnés pour sous-évaluation des charges intentionnelle dans le but de tromper les candidats locataires) : La loi dit que le bailleur ne peut pas demander d'avances mensuelles sur charges locatives sans présenter les comptes de l'exercice précédent. Il doit alors calculer les avances en divisant par 12 les charges annuelles précédentes sans avoir le droit d'anticiper des hausses (vous ne pouvez donc pas lui reprocher de ne pas avoir tenu compte d'augmentations prévisibles)

MAIS vous avez accepté de signer le bail, de payer les avances sur charges SANS exiger la production des comptes précédents.

Est-ce qu'un juge ne vous opposera pas ce point, je n'en sais rien.

Vous avez la possibilité, dans le mois suivant la régularisation des charges, de demander à consulter (pas avoir copie) des justificatifs des comptes (chaque facture). Quand on le fait, vu que les charges locatives sont listées exhaustivement dans un décret, on constate, en général, que de nombreuses dépenses mises dans les charges locatives n'ont RIEN à y faire. Il faut savoir aussi qu'en général, ils refusent la consultation, que vous pouvez mettre le bailleur en justice pour exiger cette consultation et demander des dommages et intérêts si ce n'est pas possible.

ça demande du temps, de l'organisation (il faut tout noter lors de la consultation, puis ensuite, tout éplucher).

Sauf à prouver que les charges demandées sont indues, vous devez les payer.

Pour le loyer : il appartient au locataire de payer d'office le loyer augmenté, c'est à lui de calculer l'augmentation. Le bailleur peut même ne rien demander, même pas avertir. S'il le fait de manière erronée, sauf à prouver un gros préjudice, je ne vois pas en quoi ça pourrait servir d'aller en justice.

Pour la SDB, avez-vous envoyé une LRAR pour avoir les travaux ? Il faut une preuve qu'il a mis deux mois à réparer. Il faut aussi prouver que la SDB était inutilisable à 100%.

Reste le chauffage : motif de la panne ? chauffage collectif ?

Par **squale_74**, le **13/10/2010 à 13:13**

merci de votre reponse.

- pour le chauffage, chauffage individuel par pompe a chaleur...
mais de toute facon, un logement decent est cense disposer d'appareils de chauffage en etat de marche, non ? donc je pensais que peu importe la raison de la panne de chauffage, il y a un prejudice a ne pas avoir de chauffage quelle qu'en soit la cause (exterieure au locataire). j'ai un contrat avec le bailleur, le reste, ca le regarde non ? Libre ensuite au proprietaire de se retourner contre quiconque serait responsable de la panne, non ? apres tout, je n'ai pas choisi ni l'installation, ni les installateurs, competents ou non...

- pour les charges locatives, je vais demander la consultation de l'integralite des pieces (pas dit qu'ils soient ok...) et verifier la nature de chaque facture fourniesi je le peux. Je connais des proprietaires dans la residence et je vais leur demander leurs decomptes detaillés. Je comprends aussi qu'il faut que j'obtienne les arretés de compte de l'annee precedant mon entree dans les lieux pour verifier le niveau des charges qui y figuraient... le budget, finalement, ca ne me servirait a rien puisque le bailleur n'a pas le droit d'anticiper les hausses, c'est ca ?

- pour les SDB, une avait un siphon manquant = odeur detestable, l'autre, le robinet ne tenait pas en position douche... 2 mois et demi pour reparer !

- quant aux hausses de loyer, la premiere appliquee en sept 2009 comparait l'indice de 2t 2008 a 2t 2007 = +2.4%... la 2eme appliquee en sept 2010 comparait...2t 2008 a 2t 2007 = +2.4% !! Bref, a les laisser faire, ils auraient utilise cette hausse jusqu'a ce qu'un nouvel index leur soit + favorable ??
Je leur ai fait un courrier et ils ont corrige, pretextant l'erreur...

- maintenant pour les charges locatives, ils me demandent un reglement sous 10 jours...

Vers qui se tourner ?

Par **chris_idv**, le **13/10/2010** à **13:16**

Bonjour,

Le complément de charges depuis 2008 peut être exigé du locataire par le bailleur à partir du moment où il est justifié par le décompte définitif des charges établi par le syndic de gestion de l'immeuble.

La question importante pour vous est de savoir si le propriétaire avait volontairement minimisé la provision pour charges ou si au contraire la provision demandée était cohérente avec les charges réelles des exercices précédents.

Pour cela demandez au bailleur le décompte définitif des charges de l'exercice précédent votre arrivée en qualité de locataire (donc le décompte définitif des charges de l'exercice 2007).

Si le bailleur est de bonne foi il devrait vous présenter le décompte définitif des charges de l'exercice 2007 sans difficulté, même s'il n'a aucune obligation légale de le faire. A partir de là si son calcul de provision pour votre bail à compter de 2008 est cohérent avec le montant des

charges de 2007 que vous pouvez vous même vérifier ... il ne vous reste plus qu'à payer.

Si par contre le bailleur refuse de vous présenter le décompte définitif des charges de l'exercice 2007 alors vous pouvez avoir des doutes quant à son intégrité.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **13/10/2010 à 14:02**

Pour la SDB : ce qui compte c'est de prouver la date à laquelle vous avez avisé le bailleur. Si ça a duré autant, la logique veut qu'il y ait eu LRAR exigeant les travaux pendant ce délai. L'autre chose qui compte, c'est qu'elle soit restée utilisable (vous aviez toujours un point d'eau chaude et d'eau froide, ça baisse le préjudice). L'impossibilité d'utiliser la douche, est un préjudice

Pour le chauffage : oui, vous avez raison. Les questions étaient pour savoir si le bailleur ne pouvait pas ignorer la panne. Donc s'agissant d'individuel, là, encore : est-ce que vous avez envoyé des LRAR (4 mois c'est énorme, surtout à l'entrée de l'hiver) ? Est-ce que vous avez des éléments prouvant que vous avez avisé le bailleur dès le début ? Si le bailleur répond que vous l'avez averti fin décembre, est-ce que vous pouvez contrer ça, en dehors de votre parole ?

Face à des gens pas très honnêtes, il faut s'attendre à tout.

En tout cas, maintenant, vous savez qu'il ne faut pas laisser trainer les choses. Sans réparation dans la semaine, envoi d'une LRAR de mise en demeure de procéder aux réparations signalées le ... par téléphone par ex (ça date le problème et ça permet, si ça ne se fait pas dans un délai raisonnable, de saisir sans autre formalité préalable, le tribunal)

Pour le loyer, j'ai déjà répondu.

Maintenant, rien ne vous empêche, par LRAR de mise en demeure, d'exiger une indemnisation pour le trouble de jouissance voire de tenter le coup en saisine simplifiée au tribunal d'instance. Mais attention, si vous n'arrivez pas à convaincre le juge, il peut donner droit à une demande reconventionnelle en procédure abusive. ça va dépendre des pièces que vous pourrez produire, de la pugnacité du bailleur etc. Vous pouvez aller voir un avocat en consultation gratuite (renseignez-vous à la mairie) avec toutes les pièces que vous avez.

Par **squale_74**, le **13/10/2010 à 15:25**

Re bonjour,

entree dans les lieux 25 sept 2008

- SDB : j'ai des mails envoyes a l'agence immo les 17 et 21 oct 2008, mentionnant les odeurs et pbs de robinet et leur reponse en date du 18 novembre 2008 m'indiquant qu'ils devaient

demander l'accord du propriétaire avant d'engager les travaux...

- chauffage : j'ai un courrier de l'entreprise de chauffage qui détaille la liste des interventions entre octobre 2008 et janvier 2009, date finale de résolution... il a fallu changer la pompe 2 fois... la 1^{ère} ne fonctionnant pas en deca de -5 degrés C... apparemment choisie par le proprio, d'occasion pour réduire les coûts... mais ça je ne peux pas le prouver, sauf à faire témoigner l'entreprise... pas dit qu'elle vienne...

Note : j'ai contacté l'adil 06 qui m'a dit qu'il faudrait que je sois capable de prouver la température de l'appartement à cette période... est-ce vrai ? c'était l'hiver et il avait neige dans la région !!

en résumé j'ai des relevés d'intervention qui prouvent que le pb de chauffage était connu dès octobre 2008, au moins.

le propriétaire a-t-il une obligation de moyens ou bien de résultats ? car j'ai un préjudice à ne pas avoir de chauffage, mais lui va se réfugier derrière un argument du type, j'ai fait intervenir une société et ça a pris du temps de trouver la panne, de remplacer la pompe (*2)...

- charges locatives : je dois récupérer des documents d'autres propriétaires et essayer d'avoir accès aux factures qui les justifient. C'est une obligation légale, de me donner accès aux factures, non ?

à ce rythme 6 mois en 2008/2009 = 538 euros + 12 mois en 2009/2010 + encore 10 mois en 2010/2011, cela va chiffrer dans les 2400 euros !

Je veux obtenir un accord amiable avec le propriétaire (mais je doute fort que cela soit possible), le cas échéant j'envisage la commission de conciliation, mais est-ce vraiment utile (si pas d'accord, rien ne se passe, non ?) ou bien vaut-il mieux aller directement au tribunal ?