



Charges locative immeuble monopropriétaire

Par **SuperPoule**, le **22/08/2011** à **15:36**

Bonjour,

je suis actuellement locataire d'un logement dont la provision de charge a été mise à zéros euros sur le bail. Le propriétaire m'ayant dit oralement que les charges étaient comprises dans la location, cela ne m'a donc pas étonné dans un premier temps. Cependant il s'agit d'une maison avec plusieurs appartements (appartenant tous à la même personne). Il n'y a pas de sous compteurs qui permettraient d'évaluer ma consommation, et rien qui précise une éventuelle méthode de répartition des charges dans le bail.

Ainsi au bout de 14 mois, les locataires de l'autre partie ont justement réclamé à l'agence qui gère le bien le remboursement des frais d'électricités et d'eau que j'ai utilisé.

Cependant il n'existe aucun moyen de les évaluer et aucune méthode de répartition n'ayant été conclue dans le bail, il me semble que je suis en droit de refuser le paiement de ces charges.

Est ce bien le cas?

L'agence est t'elle bien coupable de mauvaise gestion, me demandant de régler 14 mois de charges d'un coup sans avoir décidé de la méthode de facturation à la signature du bail?

Par **mimi493**, le **22/08/2011** à **15:39**

Et quelle est la question ?

Par **SuperPoule**, le **22/08/2011** à **15:44**

Pardon le message est parti sans que je puisse le finir . Je reformule ci dessus.

Par **mimi493**, le **22/08/2011** à **15:58**

Déjà, il est interdit de revendre de l'électricité (sauf celles des parties communes, qui doivent donc avoir leur propre compteur). C'est le titulaire de l'abonnement qui doit payer et ne peut réclamer à personne. Le bailleur a l'obligation de faire mettre un compteur par appartement SAUF en location meublée avec forfait de charges (et là, pas de régularisation possible en fonction de la consommation)

Pour l'eau, une répartition aux tantièmes est la pratique la plus utilisée si pas de compteur d'eau froide (le compteur d'eau chaude est obligatoire)

Par **SuperPoule**, le **22/08/2011** à **16:07**

Très bien, merci pour cette réponse rapide!

Donc je peux refuser de payer l'électricité, pour l'eau chaude je dois essayer de fouiller pour trouver un sous-compteur. Pour l'eau froide, cependant la répartition peut être décidée après la signature du bail du moment que le partage semble équitable entre les différents partis?

D'autre part, le fait de me faire payer tout d'un coup n'est t'il pas un peu étrange?

Par **chris_Idv**, le **22/08/2011** à **16:11**

Bonjour,

"Le propriétaire m'ayant dit oralement que les charges étaient comprises dans la location."

verbalement seulement ... cela n'a aucune valeur dans la mesure où c'est impossible à prouver.

Le seul document faisant foi est le contrat de bail : précise t il l'existence de charges en plus du loyer oui ou non ?

Concernant les charges locatives éventuelles, hors électricité, le bailleur peut vous réclamer toutes les charges dont il est à même de pouvoir justifier:

o l'existence via une facture

o l'imputabilité via le règlement de copropriété affectant la répartition des charges communes ou un compteur approprié: eau chaude, froide, calorimètre pour le chauffage central etc...

sauf l'électricité bien sur.

Dans votre cas dans l'hypothèse d'un chauffage au fioul pour tout le bâtiment le bailleur peut aussi, par exemple, répartir la facture au prorata des m² des différents logement.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **22/08/2011 à 16:13**

[citation]Le seul document faisant foi est le contrat de bail : précise t il l'existence de charges en plus du loyer oui ou non ? [/citation] même s'il ne mentionne rien, l'existence des charges dans une location vide est d'ordre public, le bail n'a pas besoin de le mentionner (c'est l'avance sur charges qui doit être mentionnée)

[citation]o l'imputabilité via le règlement de copropriété affectant la répartition des charges communes ou un compteur approprié: eau chaude, froide, calorimètre pour le chauffage central etc... sauf l'électricité bien sur. [/citation] ce n'est pas une copro, justement. Et dans ce cas, le document opposable est le règlement intérieur, qui la plupart du temps n'existe pas.

Par **SuperPoule**, le **22/08/2011 à 16:17**

Effectivement,

c'est pour cela que je pose la question sur l'état des choses avec le bail, qui précise que je dois payer les charges...

Il ne s'agit ici pas d'une copropriété, donc pas de règlement de copropriété. Le chauffage au fioul a été coupé dans ma partie ce qui fait que j'ai chauffé à l'électricité.

Enfin la répartition concernant les charges supplémentaires quelle qu'elles soient, ne doit t'elle pas être légalement stipulé dans le bail?

Merci pour ces réponses rapides et concises.

Par **mimi493**, le **22/08/2011 à 16:26**

[citation]Enfin la répartition concernant les charges supplémentaires quelle qu'elles soient, ne doit t'elle pas être légalement stipulé dans le bail? [/citation] non

Par **SuperPoule**, le **22/08/2011 à 16:28**

Parce que j'ai trouvé ça comme info la dessus :

<http://www.toutsurlimmo.com/webtv/repartitions-des-charges-locatives>

(je sais c'est un peu maigre...)