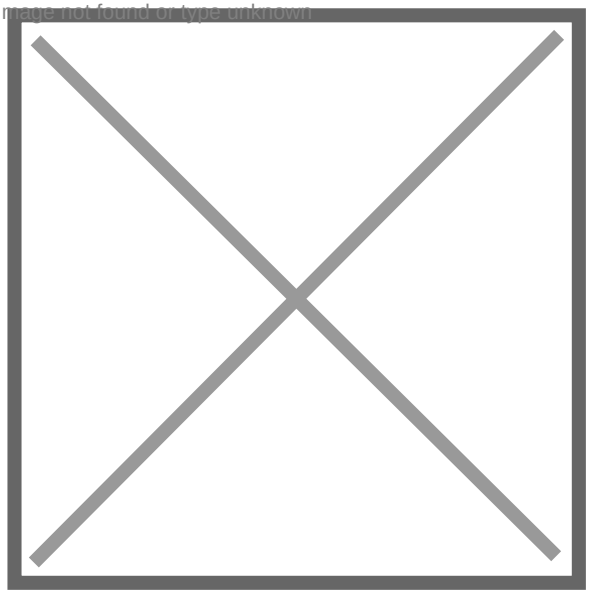
Image not found or type unknown



Charges non précisées dans le contrat de bail

Par **Adrien Ledeul**, le **13/08/2012** à **10:58**

Bonjour,

Etant locataire, je souhaiterais connaitre mes droits concernant un litige entre mon agence de location, la propriétaire de l'appartement et moi-même.
Lors de la signature du bail, il m'a été précisée oralement que la facture de gaz, étant de nature collective, était comprise dans les charges. Le contrat de bail mentionne le paiement des charges de cette manière:

«Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges locatives comprises.
Les charges locatives ne comprennent pas les abonnements et les consommations de téléphone et d'électricité, qui seront mis à la charge du locataire : celui-ci devra en supporter les frais et régler les dépenses y afférentes.
Le locataire reste redevable du paiement de la taxe d'habitation à l'administration fiscale et du remboursement de la taxe d'ordures ménagères. »

Occupant mon logement depuis 1 mois, ma propriétaire, sans m'en informer, a demandée a GDF la rupture de son contrat, sous motif qu'elle n'occupait plus le logement (Je suis le premier locataire de cet appartement).

J'ai contacter l'agence de location, qui m'a indiquer que la propriétaire ne souhaitant plus payer les facture de gaz, je devais maintenant souscrire un contrat GDF à mon nom.

Ont-il le droit de m'imposer cette nouvelle charge, celle-ci n'étant aucunement indiqué dans le contrat de bail? Si ce n'est pas le cas, quels sont les recours possibles ?

Cordialement,

Par **trichat**, le **13/08/2012** à **12:13**

Bonjour,

Les charges locatives sont expressément prévues par un décret de 1989.
Il semble y avoir une incohérence entre le fait que la facture de gaz serait collective et que la propriétaire ait eu un contrat d'abonnement à GDF.
En principe, les consommations de gaz sont personnelles, donc individuelles. Comme les consommations d'électricité, téléphone.
Il y a peut-être confusion avec le système de chauffage qui est collectif et qui est alimenté par le gaz. Et là, il est normal que le coût du chauffage soit intégré dans les charges locatives.
Il faut donner quelques précisions complémentaires pour donner un avis sur vos éventuels droits de locataire.
Cordialement.

Par **Adrien Ledeul**, le **13/08/2012** à **13:26**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.
Mon agence, qui semble d'être d'une incompétence rare, m'avais précise (à l'oral) que le gaz (chauffage + eau chaude + cuisine) était inclus dans les charges, sans le mentionner dans le contrat de bail. Ils reconnaissent d'ailleurs leur erreur, mais refusent tout arrangement.
J'ai vus sur un autre forum que les charges imputables au locataire devaient être liste exhaustivement dans le contrat, cela concerne-il également les charges individuelles (eau, gaz, électricité)?

Dans tous les cas, il me semble scandaleux d'avoir eu à subir une coupure de gaz sans même en être informé...C'est la première fois que j'ai un problème avec une agence de location.

Merci encore de votre aide.

Par **trichat**, le **13/08/2012** à **19:08**

Bonjour,

Pour compléter mon premier message, ci-dessous adresse du site des services publics précisant ce que doit contenir un bail d'habitation :

http://vosdroits.service-public.fr/F920.xhtml

A priori, la liste des charges ne figure pas de manière explicite. Mais les charges locatives récupérables sont précisées dans le décret du 26 août 1987 (et non 1989), auquel fait

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

référence la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports entre bailleurs et locataires.

En principe, les charges ayant un caractère personnel, telles que l'électricité, l'eau, le téléphone, le gaz (à usage ménager, soit en bouteille, soit de ville) ne figurent pas dans le bail. Chaque locataire doit donc souscrire les contrats nécessaires auprès des fournisseurs, tels EDF, GDF,...

Il semble que l'agence qui a mis en place votre bail soit effectivement peu professionnelle. Si vous avez des appréhension pour la suite , demandez un avenant à votre bail par lettre recommandée avec avis de réception.
Mais préparez dès maintenant aux problèmes de sortie en fin de bail, qui sont en général plus nombreux que lors de l'entrée dans les lieux.
Par ce même courrier, il faut exiger le remboursement des frais occasionnés par la coupure de gaz. Si l'agence renâcle, n'hésitez pas à vous rapprocher d'une association de consommateurs.
J'espère avoir répondu au mieux à vos préoccupations. C e sont des problèmes que je connais bien, ma fille étudiante ayant changé 4 ou 5 fois de propriétaires pendant ses études.
Cordialement.

Par **Adrien Ledeul**, le **14/08/2012** à **08:44**

Merci infiniment pour votre aide. Les démarches a entreprendre me semble un peu longues et risquée (j'habite dans la banlieue Francaise de Genève, un calvaire en ce qui concerne l'immobilier), je ne suis pas sur de vouloir prendre le risque de perdre mon logement... Ce qui m'agace le plus dans cette histoire, c'est que l'agence refuse catégoriquement tout arrangement alors même qu'il sont clairement en tord...

Par **trichat**, le **14/08/2012** à **09:28**

Sans prendre de risques inconsidérés, je pense qu'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception mentionnant tous les manquements de cette agence en tant que professionnel de l'immobilier marquera votre mécontentement.
Renseignez-vous auprès de GDF, quel est le coût, si tant est qu'il y en ait un, du changement d'utilisateur de l'abonnement.
Si ce que vous avez dû débourser excède ce montant, exigez que l'agence vous rembourse la différence, et parlez leur d'une association de consommateurs. Croyez en mon expérience, ils n'aiment pas du tout ça.
Il faut savoir qu'actuellement, la direction générale de la consommation et de la concurrence les a mis dans son collimateur.
Surtout, faites très attention à l'état des lieux d'entrée. Trop souvent, on est négligent, mais lorsque l'on rend les clefs quelques années plus tard, apparaissent des tas de "dégradations" qui n'avaient bien évidemment pas été signalées lors de l'entrée (bouches d'aération ne fonctionnant pas, stores "déglingués, moquettes, tapisseries, lavabos ébréchés, et j'en passe.
Mais à la sortie, la caution est grillée! Donc ,extrême vigilance.
Bonne installation.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Adrien Ledeul**, le **14/08/2012** à **10:05**

Ok, merci infiniment pour vos conseils, je vais me lancer dans ces demarches.
Bonne journee!

Par **lulusami**, le **13/09/2012** à **22:49**

bonjour,j ai souscrit un bail il y a trois mois ou aucune charge n est inscrite dedans a quoi dois je m attendre de la part de mon proprietaire?peut il le rajouter par la suite?je suis un peu inquiete merci d avance..

Par **trichat**, le **14/09/2012** à **07:48**

Bonjour,

Vous avez pris connaissance des messages que j'ai adressés à Adrien Ledeul.
Les charges récupérables par un bailleur sur son locataire sont précisées dans un décret de 1987.
Une agence immobilière est-elle intervenue dans la rédaction du bail?
Si oui, adressez lui une lettre recommandée avec avis de réception, et demandez qu'on vous donne la liste des charges qui s'ajouteront à votre loyer.
Si c'est le bailleur qui a étAbli le bail, lorsqu'il vous réclamera les charges locatives (soit mensuellement, soit trimestriellement), refusez de les payer (juste pour le faire enrager) en lui rappelant que le bail n''a pas prévu de charges. Après son coup de chaud, il sera toujours assez tôt de rediscuter un avenant au bail précisant les charges que vous aurez à payer. En effet, il pourrait engager une procédure pour en obtenir le paiement, puisque c'est prévu de manière réglementaire.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **14/09/2012** à **08:24**

Bonjour lulusami,
Difficile de vous répondre avec si peu de précisions.
Il n'y a pas forcément de charges à payer pour toute location. Par exemple, je ne loue que des maisons individuelles et c'est le locataire qui paie directement toutes les charges, je n'en fais donc payer aucune (à part la TEOM une fois par an).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés