



## Charges suite à changement de propriétaire

Par **Rapha64**, le **10/04/2018** à **11:06**

Bonjour,

Le propriétaire réclame de nouvelles charges que nous n'avions pas à payer avant qu'il hérite du bâtiment.

Nous avons un accord avec le précédent propriétaire (son père), soit, pas de charges de minuterie ni de ménage ni d'entretien des communs. L'immeuble est vétuste et les loyers modérés. Nous sommes en location en meublé.

C'est le propriétaire lui-même qui fait le ménage, plusieurs fois par semaine...

Il a fait effectuer des travaux dans le sous-sol de l'immeuble, ce qui a déclenché une migration de cafards dans les communs. (un restaurant se situe dans les bas de l'immeuble et beaucoup d'autres dans la rue).

Il faudrait payer la facture de déparasitage. Mais nous n'avions jamais de cafards avant.

Il a fait intervenir une entreprise de nettoyage de vitres dans des bureaux situés dans l'immeuble dans lesquels il a fait changer les huisseries.

Il faudrait payer la facture là aussi.

A noter que le propriétaire voulait nous augmenter le loyer pour participer à la réfection du toit, ce que nous avons refusé (= colère!)

Il donne congé aux locataires les uns après les autres pour différents motifs légaux.

Je voudrais ne pas être en tort en ce qui concerne ces charges, mais ne pas me faire escroquer.

Merci

Par **morobar**, le **10/04/2018 à 16:03**

Bonjour,  
La loi, c'est ce qui est écrit dans le bail à propos des charges.

Par **Rapha64**, le **10/04/2018 à 16:32**

Bonjour,

Et si nous n'avons, ni les uns, ni les autres de bail écrit? Ni aucun règlement de fonctionnement du bâtiment, ni aujourd'hui, ni avant.

Par **morobar**, le **10/04/2018 à 16:56**

Jusqu'à preuve du contraire vous êtes donc occupant sans droit ni titre.  
Une fois que vous aurez démontré votre droit d'occupation, à l'aide de quittance, de factures diverses (EDF...) vous serez placé devant la situation suivante:  
\* pas d'état des lieux d'entrée, celui de sortie va s'avérer couteux  
\* pas de charges incluses dans le loyer..  
\* bail de un an...

Par **Rapha64**, le **11/04/2018 à 22:13**

Je suis dans cette situation malgré moi, l'ancien propriétaire était très âgé, mais il n'y avait aucun souci avec lui, je pensais que l'héritier allait mettre les choses en règle.  
-s'il n'y a pas eu d'état des lieux à l'entrée, sur quelle base serait fait celui de sortie?  
-pouvez-vous être plus précis pour les charges? Je dois payer aujourd'hui? ou non puisque pas de bail?  
-je suis là depuis longtemps, sans bail, mais avec assimilation à un bail de 3 ans? c'est ce que j'ai lu, n'est-ce pas exact?

Par **morobar**, le **12/04/2018 à 08:35**

[citation]-s'il n'y a pas eu d'état des lieux à l'entrée, sur quelle base serait fait celui de sortie?  
[/citation]  
En absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le bien en excellent état, sans remarques.

De cette absence à l'entrée va découler toutes les dégradations, marques...constatées en sortie.

[citation]sans bail, mais avec assimilation à un bail de 3 ans? c'est ce que j'ai lu, n'est-ce pas exact?[/citation]

Ce n'est pas exact mais on peut en discuter.

Le bail de 3 ans ne concerne que les résidences principales louées vides.

En effet un meublé doit l'être, ce qui suppose un état annexé au bail, décrivant l'intégralité de l'ameublement et autres mis à disposition.

Pas de papiers, mas de meublé.

SI le bailleur peut mettre en évidence la propriété de l'ameublement, vous aurez les soucis déjà décrits plus haut.

Par **Rapha64**, le **12/04/2018** à **10:21**

Merci pour ces détails, je peux anticiper pour un futur déménagement et être en règle.

Par contre, pouvez-vous me répondre pour les charges?

Merci

Par **Lag0**, le **12/04/2018** à **13:23**

Bonjour,

Les charges locatives sont prévues par le décret 87-713. Toutes les charges, payées par le bailleur et listées dans ce décret, sont récupérables par celui-ci auprès de son locataire.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006491955&cidTexte=LEGI>

Par **Rapha64**, le **12/04/2018** à **14:39**

Qu'en est-il dans le cas présent où j'avais un autre accord avec le propriétaire décédé et aucun bail ni règlement n'a été prévu à ce jour.

Par **Lag0**, le **12/04/2018** à **15:53**

Vous ne pouvez pas dire "aucun bail", mais "aucun bail écrit". Or, le bail verbal est reconnu par la loi (bien que l'écrit soit obligatoire), vous avez donc bien un bail si vous payez régulièrement un loyer.

L'accord dont vous parlez, en avez-vous une trace ? Pouvez-vous le prouver ?

Sinon, c'est la loi qui s'applique et vous êtes donc susceptible d'avoir à payer toute charge récupérable prévue par elle.

Par **Rapha64**, le **12/04/2018 à 16:08**

Comme seule trace écrite du propriétaire décédé, j'ai des factures anciennes où l'on voit une participation minime et occasionnelle (1 ou 2 fois en 10 ans) de quelques charges, minuterie notamment et taxes d'ordures ménagères.

J'ai également une note manuscrite du nouveau propriétaire qui dit que ce n'est pas normal et que cela changera.

Quant aux charges de ménage, nous devons faire le ménage chacun notre tour, les autres locataires peuvent en témoigner. La question est de savoir si le nouveau propriétaire peut se faire payer en direct pour le nettoyage qu'il fait lui-même?

Par **morobar**, le **12/04/2018 à 16:16**

[citation]est de savoir si le nouveau propriétaire peut se faire payer en direct pour le nettoyage qu'il fait lui-même[/citation]

Non, sauf s'il possède une entreprise de nettoyage en mesure d'établir une facture commerciale.

Par **Lag0**, le **12/04/2018 à 17:06**

[citation]La question est de savoir si le nouveau propriétaire peut se faire payer en direct pour le nettoyage qu'il fait lui-même?

[/citation]

Il peut facturer aux locataires les outils et les produits de nettoyage mais pas sa main d'oeuvre, sauf s'il est professionnel comme le souligne morobar.

Par **Rapha64**, le **12/04/2018 à 21:38**

Merci pour vos réponses