



Imputation de charges pas clairement définie sur le bail

Par leakak, le 08/11/2020 à 10:16

Bonjour, j'ai un problème suite à la rupture de mon contrat de location meublée de façon anticipée après 6 mois de location.

J'ai eu de gros problèmes avec mon bailleur, qui m'ont conduite à poser des mains courantes (violation de domicile, harcèlement moral, menaces, insultes, une semaine d'ITT au total) et à faire le choix de quitter la location que j'occupais.

Au moment de l'état des lieux de sortie fait avec huissier à sa demande, mon bailleur m'a réclamé environ 200€ pour régler des charges d'eau, de taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, d'entretien de fosse septique. Or sur mon bail, le seul paragraphe concernant les charges est celui-ci :

"Les charges : frais de gaz, d'électricité, d'eau, de chauffage, sont à la charge du locataire, du propriétaire (rayer la mention inutile)"

Rien n'a été rayé, il me semble que les charges ne me sont donc pas imputées ? Sachant qu'il n'est non plus nulle part fait mention de la modalité de paiement desdites charges, que ce soit au forfait ou au réel. J'ai ouvert la ligne d'électricité à mon nom, mais rien n'avait été convenu pour l'eau et quand j'avais demandé lors de l'état des lieux je n'ai eu aucune réponse claire, et on ne m'a rien demandé pendant les 6 mois où j'ai occupé le logement.

J'aimerais savoir quel est mon droit, si le bailleur a le droit de me réclamer cet argent sans qu'il soit mentionné explicitement dans le contrat qui doit régler les charges. J'ai aussi vu que

la TEOM doit être mentionnée dans le bail, ce qui n'est pas le cas.

Enfin, sur mon bail il est indiqué "Le présent contrat est expressément exclu du champs de la loi du 6 Juillet 1989 concernant les rapports locatifs, il est en revanche soumis aux dispositions de l'article L631-1 du Code de la construction et de l'habitation et à celles du code civil et notamment les articles 1709 et suivants" alors que c'est une location meublée (qui ne contenait ni literie, ni vaisselle, ni electro-ménager, donc déclarée meublée pour des raisons fiscales certainement...) que j'occupais à titre d'habitation principale, est-ce légal ?

Si possible j'aurais besoin des références des articles de loi qui entrent en ligne de compte.

Merci d'avance, Léa

Par **Visiteur**, le **08/11/2020** à **10:22**

Bonjour

Je vous invite à contacter rapidement l'ADIL de votre secteur.

<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Par **Lag0**, le **08/11/2020** à **10:34**

Bonjour,

La loi 89-462 étant d'ordre public, elle s'applique à une location meublée à titre de résidence principale du locataire, peu importe ce qui est écrit au bail.

Concernant les charges locatives, c'est la loi qui les fixes et non le bail (décret 87-713)

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/2020-11-08/>

Vous ne pouvez pas refuser de payer ces charges, si elles sont clairement justifiées. Le délai de prescription en la matière étant de 3 ans.

Par **leakak**, le **08/11/2020** à **10:48**

Bonjour et tout d'abord merci pour vos réponses, les charges sont donc estimées dûes même si rien n'a été défini au départ, et il peut me réclamer toute la somme d'un coup ?

Par **Lag0**, le **08/11/2020** à **11:07**

Vous avez compris...

[quote]

les charges sont donc estimées dûes même si rien n'a été défini au départ,

[/quote]

On ne peut pas dire que rien n'est défini au départ puisque la loi s'est chargée de définir ce que sont les charges locatives, donc les charges que le locataire doit rembourser au bailleur.

[quote]

et il peut me réclamer toute la somme d'un coup ?

[/quote]

Rien ne l'interdit, dans la limite du délai de prescription...