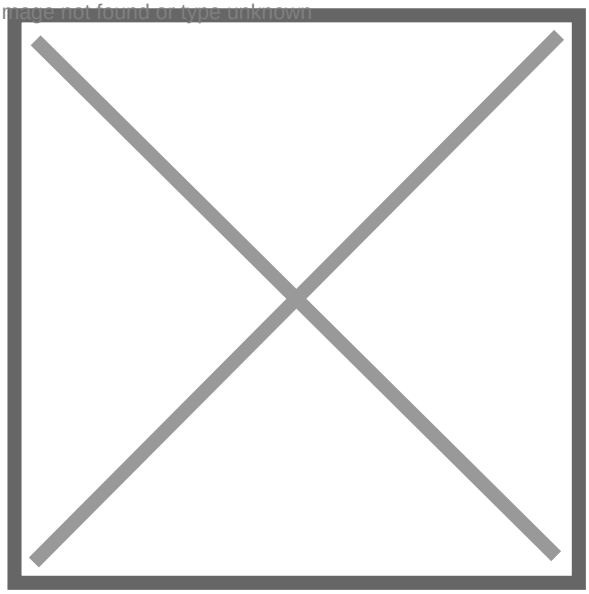
Image not found or type unknown



Propriétaire arnaqueur? charges locatives trop basses!

Par **manorunpv**, le **29/06/2011** à **13:40**

Bonjour,
je veux savoir si cette pratique est légale:
Je m'explique, je suis le 1er locataire d'un appartement neuf dans un immeuble neuf. Le loyer est de 590€ + 20€ de charge soit au total 610€ de loyer par mois. Je soupçonne le propriétaire d'avoir mis des charges locatives très basses afin de louer son bien au plus vite. Car l'autre jour j'ai croisé le propriétaire d'un autre appartement dans cet immeuble qui loue son bien (qui est équivalent en prestation à l'appartement que je loue) 600€ + 60€ de charges soit au total 660€. Quand je lui ai dit que je ne payais que 20€ de charge il m'a dit que ça devrait être bien plus en réalité. Donc je m'attend à avoir un rappel de charges du propriétaire qui a sans aucun doute sous-estimé le montant des charges. Sur une année ça fait pas mal d'argent et surtout que c'était pas prévu au départ à la signature du bail.
Ma question est donc, le propriétaire a-t-il le droit d'abuser de ce système de rappel de charge afin de louer son bien très rapidement en proposant un loyer charges comprise beaucoup moins cher que les autres appartements de l'immeuble sachant quand réalité les charges sont bien plus élevées.

Par **chris_ldv**, le **29/06/2011** à **16:28**

Bonjour,

Le fait que le logement que vous louez soit neuf dans un immeuble neuf fait que, par définition, le bailleur ne dispose d'aucun élément de comparaison à vous communiquez sur

lequel il est possible d'évaluer la provision pour charge.

Reste à savoir la nature des équipements communs de l'immeuble:

o si la copropriété est équipé d'ascenseur(s), d'un chauffage collectif, d'un système de distribution d'eau chaude et froide commun, de jardins et dispose d'employé(s) d'immeuble alors la somme de 20€ par mois est manifestement sous évaluée

o si par contre les seuls élements communs de la copropriété sont les voies de circulation (escalier ou allée) alors 20€ par mois peuvent être crédibles si le chauffage est individuel et électrique et l'abonnement d'eau individualisé.

Dans le situation que vous décrivez la mauvaise foi du bailleur n'est pas évidente.

Cordialement,

Par **manorunpv**, le **29/06/2011** à **17:10**

L'ensemble des immeubles est composé de 4 bâtiments tous équipés en chauffage solaire, il y a un gardien, un parc en court de boisement de 2000m² avec aire de jeux pour enfant, parking résidents en sous-sol, parking visiteur en extérieur. Le promoteur que j 'ai rencontré le jour de l'état des lieux d entrée m'a vanté les prestations proposés et m a confié qu'il y avait pour 6000€ environ de frais annuel rien que pour l'entretient et l'assurance des panneaux solaires.

Mais ma question est :
un propriétaire a-t-il le droit de sous-estimé intentionnellement les charges locatives pour rendre le prix plus attractif afin de louer plus rapidement son bien? Sachant qu'il va récupérer la différence lors du rappel des charges locatives au bout d'une année? Le locataire peut se sentir flouer d'avoir signé un bail avec des charges intentionnellement sous-estimées. Y a t il un recours contre cette pratique?

Par **mimi493**, le **29/06/2011** à **17:51**

[citation]Le fait que le logement que vous louez soit neuf dans un immeuble neuf fait que, par définition, le bailleur ne dispose d'aucun élément de comparaison à vous communiquez sur lequel il est possible d'évaluer la provision pour charge. [/citation] ça c'est faux et illégal en plus.
Le bailleur a l'obligation de justifier les avances mensuelles sur charges en produisant soit les comptes de l'exercice précédent, soit les comptes prévisionnels (si logement neuf)

Par **chris_ldv**, le **30/06/2011** à **11:09**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

o 4 bâtiments tous équipés en chauffage solaire avec 6000€ environ de frais annuel rien que pour l'entretien et l'assurance des panneaux solaires
o un gardien
o un parc en court de boisement de 2000m²
o une aire de jeux pour enfants
o un parking résidents en sous-sol
o un parking visiteur en extérieur

... avec 20€ de provision pour charges par mois pour votre logement ?!?

Reste à connaitre le nombre de logements de la copropriété.

Vous ne vous êtes pas posé de questions devant un chiffre manifestement aussi peu crédible en terme de provision pour charges lors de la signature du bail ?

Cordialement,

Par **manorunpv**, le **30/06/2011** à **11:49**

Bonjour,

A votre message dois-je me sentir responsable d'une certaine négligence!? Dois-je comprendre qu'il ne faut accorder aucune confiance à ce que mentionne un bail de location? En tout cas je ne me sens aucunement responsable des agissements d'un propriétaire apparemment malhonnête.
Et il semble également plus facile de me responsabiliser face à mon problème que de répondre à la question que j'ai pourtant posé deux fois!

Par **mimi493**, le **30/06/2011** à **12:47**

Commencez par exiger du bailleur les comptes prévisionnels qui lui ont permis de déterminer les 20 euros d'avances mensuelles sur charges

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés