



Propriétaire garde caution et réclame charges

Par **Laura0415**, le **02/06/2014** à **17:40**

Bonjour,

Voilà j ai quitté mon logement meublé le 14 avril 2015 ma propriétaire à garder ma caution et me réclame encore des sommes en plus.

Dans le loyer tous était compris, charges de copropriété, gaz et edf.

Je suis restée 18 mois dans ce logement tous les 6 mois nous avons fais la régularisation des charges edf/gdf.

Aujourd'hui elle me réclame des charges d'eau dont elle m'informe qu elle ne ma jamais fais payer en 18 mois.

Je pensais naïvement que cela était surement dans les charges de copropriété.

Rien n'étant détaillé dans le bail.

A-t-elle donc le droit de me réclamer ces sommes qui sont très élevées?

Par **moisse**, le **02/06/2014** à **21:32**

Bonsoir,

[citation]Dans le loyer tous était compris, charges de copropriété, gaz et edf. [/citation]

Cela a le mérite d'être clair, c'est possible en bail meublé.

[citation] tous les 6 mois nous avons fais la régularisation des charges edf/gdf. [/citation]

Cela n'est pas possible.

Soit c'est compris, auquel cas cela ne se régularise jamais.

Sinon c'est régularisable aux dates indiquées au bail, en général à la liquidation des charges de copropriété.

[citation]...charges d'eau dont elle m'informe qu' elle ne ma jamais fais payer en 18 mois.

Je pensais naïvement que cela était surement dans les charges de copropriété. [/citation]

Je ne suis pas naïf et je pense que vous avez parfaitement raison, il est vraisemblable que l'eau est répartie soit aux tantièmes, soit par un comptage divisionnaire, mais au niveau de la copropriété.

Par **Lag0**, le **03/06/2014** à **09:38**

Bonjour,

De deux choses l'une, soit vous étiez sous le régime des charges forfaitaires (ce que fait penser votre expression "tout compris"), soit vous étiez sous le régime des charges réelles (ce que fait penser la régularisation tous les 6 mois). Il faut donc déjà débrouiller ce point. Si vous étiez au réel, il est bien normal que vous payiez vos charges d'eau. Puisqu'il y a eu des régularisations, vous savez bien exactement où vous en êtes et ce que vous avez déjà ou non payé.

Par **Laura0415**, le **03/06/2014** à **11:55**

Bonjour,

Alors le loyer était de 600 euros + 50 euros de charges de copropriété + 70 euros d'avances sur charges (EDF/GDF).

C'est ces avances sur charges que ma propriétaire a régulariser environ tous les 6 mois.

En fait toutes les factures étaient à son nom. Aujourd'hui ce qui me pose problème c'est qu'à mon départ elle me réclame l'eau et qu'elle me dit qu'elle ne me l'a jamais fait payer. Je trouve ça étrange quand 18 mois elle n'a eu aucune facture d'eau, je pensais donc que cela était compris dans les charges de copropriété .

Elle a déjà essayé de me facturer plein de choses pour conserver le dépôt de garantis alors je veux être sûre qu'elle est dans son droit de me réclamer 600 euros d'eau pour les 18 mois que j'ai passé dans le logement à lors que rien n'était stipulé dans le bail.

Par **Lag0**, le **03/06/2014** à **13:08**

Déjà, les charges de copropriété s'adressent au copropriétaire, pas au locataire. En tant que locataire, vous n'aviez pas à payer ces charges là. Seules les charges locatives, sont à payer par le locataire. Il est donc fort possible que l'on vous ait fait payer des charges que vous n'aviez pas à payer !

Ensuite, un particulier ne peut pas revendre de l'électricité ou du gaz. Il était donc illégal de vous facturer vos consommations. Si le bailleur voulait garder les contrats à son nom, il lui fallait adopter le régime des charges forfaitaires et donc vous faire payer un forfait fixe de charges, quelque soient vos consommations.

En revanche, la revente d'eau reste légale.

Le problème reste donc de savoir ce que vous avez réellement payé jusque là !

Par **Laura0415**, le **03/06/2014 à 13:44**

Merci, j'attends de recevoir toutes les factures et justificatifs comptables de l'appartement (dans 2-3 jours).

Je ne savais pas que ma propriétaire n'était pas en droit de me facturer l'électricité et le gaz c'est bon à savoir je vous remercie...

Pour ce qui est des charges de copropriété certaines sont récupérables comme l'ascenseur, le gardien qui loge sur place (75%) les espaces verts ...

J'attends la fin de semaine pour recevoir les documents et je reviens sur le forum si besoin :)
Encore merci !!!!

Par **Lag0**, le **03/06/2014 à 13:55**

[citation]Pour ce qui est des charges de copropriété certaines sont récupérables comme l'ascenseur, le gardien qui loge sur place (75%) les espaces verts ... [/citation]

Merci de nous le préciser [smile17]

Vous disiez plus haut payer "les charges de copropriété", d'où ma réponse, que je maintiens, le locataire n'a pas à payer "les charges de copropriété". Il ne paie que les charges locatives. Et bien entendu, certaines charges de copropriété se retrouvent dans les charges locatives. Mais pas toutes...

Par **moisse**, le **03/06/2014 à 20:10**

Bonsoir,

Il faut éviter d'exposer une situation erronée qui conduit les pauvres bénévoles à des réponses complexes parfois fausses.

Je reprends :

[citation]Alors le loyer était de 600 euros + 50euros de charges de copropriété + 70 euros d'avances sur charges (EDF/GDF). [/citation]

Alors que votre premier message indique un loyer tout compris.

Ce qui pour un logement meublé n'est pas vide de sens.

Par **Lag0**, le **04/06/2014 à 06:52**

[citation]Ce qui pour un logement meublé n'est pas vide de sens.[/citation]

Joli ! [smile3]

Par **Laura0415**, le **06/06/2014 à 12:13**

Bonjour,

Je reviens vers vous après réception de "l'avis comptable" de l'appartement que je louais. Cet appartement était je le rappelle meublé.

Ma propriétaire m'a facturé des régularisations de charges EDF/GDF en plus du forfait que je payais tous les mois.

Le gros problème et l'énorme surprise que je viens de constaté c'est que ma propriétaire me facture plein de choses totalement inimaginable.

Lors de l'état des lieux tous était nickel c'est sa cousine qui a fait l'état des lieux, elle a marqué que l'appartement était propre il n'y avait rien à redire, sauf une hausse de bz à changer car elle avait décoloré à cause du soleil.

Aujourd'hui elle me facture 7h de ménage à 210 euros.

Elle m'envoie des photos du bz totalement déchiré et les lattes cassées (bien sûr quand je suis parti il n'y avait rien de tout ça) et rien n'a été mentionné dans l'état des lieux. Elle me facture donc 390 euros pour un BZ avec frais de livraison.

Elle me fait payer un aspirateur 70 euros alors que je lui ai laissé le sien en lui disant que je ne m'en étais jamais servi (j'avais le mien) mais qu'il fallait sûrement le changer (aspirateur à sac qui aspire quasiment plus qui date de 10 ans).

Aussi elle me facture des chaises de cuisine qu'elle m'avait elle même demandé de jeter par téléphone, et des fauteuils de jardin .

Pour résumé elle me réclame 800 euros. Pour moi il est hors de question que je paye, je ne sais pas vers qui me retourner qu'elles sont les démarches que je dois faire pour contester ce qu'elle me demande. Si vous pouvez m'aider. MERCI

Par **Lag0**, le **06/06/2014** à **13:41**

Bonjour,

Régularisation EDF/GDF = nient !

Ensuite, pour les éventuelles dégradations, tout ce qui n'est pas mis en évidence par comparaison des EDL = nient aussi !

L'usure normale de la housse de BZ n'est pas à la charge du locataire, donc encore nient !

Vous pouvez donc envoyer une LRAR de mise en demeure de vous rendre votre dépôt de garantie et sans résultat, direction le juge de proximité.

Et pour la somme que l'on vous réclame en plus, vous faites la sourde et c'est le bailleur qui devra alors saisir le juge et prouver ses demandes.

Par **Laura0415**, le **11/06/2014** à **18:59**

Je vous remercie vraiment, je suis en train de rédiger une lettre avec mise en demeure de me rendre ma caution.

Etant donné que même pour l'eau je n'est aucun justificatif concernant la consommation réelle, j'ai lu également que lorsqu'elle a modifié l'état des lieux afin de me pénaliser, l'état des lieux s'annule il y a usage de faux, etc...

En tout cas que se site existe et que des bénévoles y contribuent, merci encore

Par **Laura0415**, le **16/06/2014** à **16:14**

bonjour,
juste une dernière petite question quels sont les articles de loi qui disent qu'il est interdit à ma propriétaire de me refacturer une régularisation de charges pour EDF/GDF?
MERCI

Par **Lag0**, le **16/06/2014** à **16:46**

Voir par exemple :
<http://www.adil13.org/modules.php?name=Sections&sop=viewarticle&artid=1889>
Ici pour l'électricité, c'est idem pour le gaz...