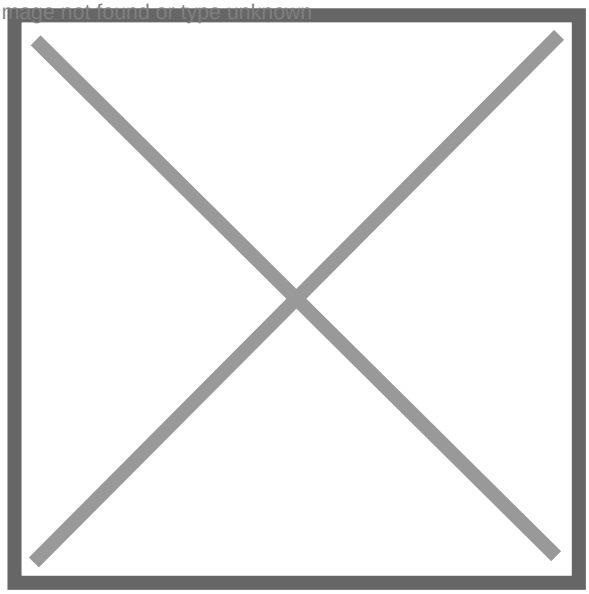
Image not found or type unknown



Questions Charges et Chauffe(s) eau.

Par **lenecronomicon**, le **13/06/2013** à **03:53**

Bonjour,

je suis colocataire avec mon frère jumeau dans un appartement depuis novembre 2011.

A cette epoque, nous avions un besoin urgent de trouver un appartement, nous étions déjà en colocation, mais les propriétaires revendaient leur appartement, et notre bail de 3 ans était arrivé à terme.

L'appartement dans lequel nous sommes actuellement était à un prix abordable pour une raison (qui à l'époque compte-tenue du caractère urgent de notre recherche n'était pas prioritaire) simple : la propriétaire nous fait payer 370 euros de loyer, et elle demandait 60 euros par personne de charges. Ce qui nous donnait 490 euros pour environ 40m², ce qui correspond globalement au prix de notre ancien appartement charges comprises.
Cependant, les charges ne couvrent que l'eau, la propriétaire, dans un français approximatif nous expliquait que son ancien locataire avait du payer plus de loyer car il utilisait trop d'eau.
L'argument nous paraissais faible à l'époque, mais nous avions vraiment besoin de trouver un appartement et avec notre budget, celui nous convenait.

Ma première question est la suivante : Peut-on demander un remboursement des charges (exorbitantes il me semble) ?
Par exemple, peut-on demander une facture pour l'eau et la TOM ? (seules choses couvertes par nos charges)

Ma deuxième question concerne un autre point.

Nous avons deux chauffe-eau... Un petit (et vétuste) pour la cuisine, et un grand pour la douche.
Mais dans notre panneau électrique, il n'y a pas de compteur (je ne connais pas le terme exact) d'heures creuses.
Si bien que je payais 45 euros d'edf par mois, et je me retrouve après régularisation à payer 100 euros par mois !
Je n'utilise l'électricité que pour un petit radiateur, jamais plus de la moitié de la puissance, et jamais plus de 6 mois par an.
La facture me parait donc aussi extrêmement salée.

Question : est-ce qu'il y a quelque chose à faire concernant ce point ?

Je vous remercie de m'avoir lu, et je vous remercie davantage pour vos réponses.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **13/06/2013** à **06:57**

Bonjour,
Pour vos charges, êtes-vous sous le régime des provisions pour charges (donc avec régularisation) ou sous celui des charges forfaitaires ?
Pour votre consommation d'électricité, le bailleur n'a pas obligation de vous fournir une installation prévue pour le double tarif. Si vous voulez y passer, vous pouvez faire les travaux à votre charge et changer votre abonnement, mais bien souvent, l'économie réalisée ne compense même pas le prix de l'abonnement plus cher.

Par **lenecronomicon**, le **13/06/2013** à **17:51**

Je ne connais pas la différence entre ces deux régimes.

Par **Lag0**, le **13/06/2013** à **18:19**

C'est justement tout le problème !

Sous le régime des provisions pour charge, vous versez chaque mois, non pas des charges, mais des provisions. Au moins une fois par an, le bailleur procède à la régularisation, c'est à dire qu'il fait le point sur les charges réelles qu'il a payé pour vous et compare avec les provisions versées. S'il y a un trop perçu, il vous rend de l'argent, si au contraire les provisions ont été insuffisantes, il vous demande le complément.

Sous le régime des charges forfaitaires, comme le nom l'indique, vous versez chaque mois un forfait de charges, forfait prévu à la signature du bail, censé couvrir la totalité de vos charges. Il n'y a là aucune régularisation possible. Si le forfait a été sous-estimé, tant pis pour le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bailleur qui se retrouve à payer une partie des charges du locataire, si au contraire le forfait a été surestimé, tant pis pour le locataire qui ne peut pas demander remboursement du trop perçu.

Votre bail doit indiquer nécessairement sous quel régime vous êtes...

Je précise car il ne me semble pas avoir lu la précision dans votre message, que les charges forfaitaires ne sont possible qu'en location meublée.

Par **lenecronomicon**, le **14/06/2013** à **03:35**

Je ne suis pas dans un meublé, je suis donc forcément sous le régime des provisions ?

Je vais jeter un coup d'oeil sur ce bail demain.

Si c'est le cas, quel recours puis-je utiliser ?

De l'aveu de la propriétaire, cette "combine" vise à baisser ses impôts, car il semblerait qu'elle soit imposée en fonction du loyer, sans les charges.

Par **Lag0**, le **14/06/2013** à **09:12**

Donc effectivement, si vous êtes en location vide, vous êtes obligatoirement sous le régime des charges réelles.
Les charges doivent donc être justifiées.
Si vous versez des provisions depuis plus d'un an, vous envoyez une LRAR à votre bailleur pour le mettre en demeure de procéder à la régularisation des charges conformément à la loi 89-462 (article 23) :
[citation]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. [/citation]
Si le bailleur n'y procède pas, vous pouvez alors exiger le remboursement de l'intégralité des provisions versées qui ne sont pas justifiées, au besoin, devant le tribunal d'instance.

Par **lenecronomicon**, le **14/06/2013** à **14:27**

Et bien comme annoncé dans mon premier message, je suis colocataire depuis novembre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

2011.

Faut-il que je souscrive à une assurance juridique peut-être ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés