Charge Locative précisé sur bail

Par vincDev

Bonjour,
Nous louons une maison depuis décembre 2015(premier locataire).
Sur ce bail, le loyer est stipulé ainsi que ces révision annuelle, les charges sont précisés, dont une ou nous sommes pas d'accord.
Dans les charges, il est stipulé que 20? seront ajoutés au charge en décembre 2017 pour l'entretien de la chaudière. Et une clause là décrit comme suit:
"A partir de décembre 2017, un contrat d'entretien annuel de la chaudière sera mis en place par le propriétaire et porté à la charge du locataire mensuellement".
Mais depuis que nous sommes dans la maison nous avons du payer la totalité de la facture directement aux professionnels.
Mais voilà aujourd'hui avec la crise nos revenus ont énormément baisser et nous avons demandé l'application de notre contrat de bail à notre propriétaire.
Il y a une semaine il nous a envoyé un avenant du contrat pour précisé les détails. Mais aujourd'hui, il a changé d'avis et Celui ci refuse, il nous demande de payer la totalité de la facture plus une provision sur charges pour le prochain entretien.

Par rapport à notre contrat en à t'il le droit?
Que pouvons-nous faire ou devons faire ?
Merci par avance pour vos réponses

Par coprojust

BONJOUR
c 'est simple : lui envoyer une lettre recommandée pour lui signifier que vous n'êtes pas d'accord pour payer , puisque c'est vous qui payez le contrat d'entretien . Pour les charges " recuperables " le bailleur doit vous fournir les justificatifs ; alors si les 20? ne sont pas justifiés il devra vous les rendre !

Par vincDev

Cet année la facture n'a pas encore été payée. Le technicien doit passer en décembre. Donc il va falloir payer la facture.
Mais pour celle -ci nous demandons à ce que la facture soit payée mensuellement comme convenu dans le contrat.
Or notre propriétaire nous demande de payer la facture total qui arrive mais aussi payer mensuellement une avance sur charges pour la prochaine facture de décembre 2021.

Or il n'a jamais été question de cela sur notre contrat de bail.

Du coup nous souhaitons lui envoyer un mai pour refuser de payer la totalité de la facture mais de la payé mensuellement comme convenu.
Cordialement

Par coprojust

bonjour
j'essaie de comprendre :
dans votre bail sauf indication contraire c'est à vous de prendre un contrat d'entretien pour votre chaudiere donc c'est à vous de convenir avec votre chauffagiste du mode et de la frequence du reglement .
Pour ce que vous demande votre bailleur , en termes de charge , il faut contester auplus vite par une lettre recommandée , pour prendre date ! et lui demander des justifications sur les " charges" ;

Par vincDev

Bonjour,
Je m'excuse vraiment de ma façon de m'exprimer et je vais réexpliquer correctement le dérouler .

-Décembre 2015 : rentrer dans le logement et signature du bail(chaudière sous garantie 2ans).

Sur celui-ci il y a une clause particulière : "A partir de décembre 2017, un contrat d'entretien annuel de la chaudière sera mis en place par le propriétaire, et porté à la charge du locataire mensuellement. Ce professionnel, dans le cadre de ce contrat interviendra sur rendez vous en présence du locataire et du propriétaire"

Ce qui pour moi signifie qu'il avance des charges qu'il récupère mensuellement?

-Décembre 2017 aucune mensualisation n'a été faite
-Janvier 2018 je paye la totalité de la facture pour l'année
-Janvier 2019 je paye la totalité de la facture pour l'année
-Janvier 2020 je paye la totalité de la facture pour l'année

Nous demandons en septembre 2020 que, pour l'année 2021 le contrat soit mensualisé Comme convenue sur le bail. Donc qu'il avance la facture et qu'il récupère la somme avancé via un prélèvement de charge mensuel.

Le 13 novembre, je reçois un mail ou il précise les détails de l'avenant : "A compter du mois de janvier 2021 le contrat annuel d'entretien de la pompe a chaleur et du ballon eau chaude sanitaire sera géré et facturé aux propriétaire par l'entreprise en charge de la prestation.
le cout de ce contrat d'entretien sera imputé sur les charges mensuelles affecté au loyer, au prorata sous forme de provision sur charge d'un montant de 20? par mois à compter du mois de janvier 2021".

Hier celui-ci vient me voir et m'annonce ne plus vouloir signé cet avenant, il nous demande de payer la facture qui arrive(janvier2021), plus une mensualisation de provision sur charge pour l'année suivante(janvier2022).

Car pour lui on paye l'entretient pour l'année écoulé et non l'année suivante.

Ce qui est valable pour les provision sur charge, mais a ce moment la il aurait du nous mensualisé dès janvier 2016?

J'espère que mes explication sont assez claire.
Cordialement

Par coprojust

bonjour
oui je comprends mieux :
ce qui est écrit dans le contrat doit être respecté sauf changement avec accord des 2 parties ;
charges mensuelles prévues : si je comprends bien pas de montant prévu à l'origine , mais un montant prévisionnel (raisonnable)justifié pourrait être accepté . Le bailleur a commis en ne prévoyant pas un montant prévisionnel de charge . La façon de se faire payer du chauffagiste n'est pas votre responsabilité ; donc payer une charge provisionnelle oui et c'est tout; tel que c'etait prévu dans le contrat à l'origine ! un baillur un peu tatillon !

Par chamce

le propriétaire sait pertinemment qu'il ne respecte pas les clauses du contrat et il "s'en fout" !! Il impose ses directives qu'elles soient justifiées ou pas, qu'elles soient légales ou pas.. Il ne craint même, pas une éventuelle plainte de votre part !! c'est plus intéressant pour lui d'avoir une somme d'argent payée annuellement que mensuellement cela lui permet de placer cet argent sur un compte bancaire

---
Par vincDev

Il ne souhaite surtout pas avancer un seul centime c'est pour cela qu'il souhaite que je paye la facture pour l'année 2021 mais qu'en plus je paye mensuellement pour la facture 2022.

Mais en raisonnant comme lui cela veut dire que j'ai payer une année alors que la chaudière était sous garantie.

De plus je viens de remarquer que la taxe des ordures ménagère prélevé tout les mois, n'a jamais eu de régularisation et jamais eu de facture.

Bref du coup vous me confortez vis a vis de ces obligations.

Je vais donc lui envoyer un mail, lui rappelant ces obligations vis a vis du contrat signé,
je vais y ajouter l'article de loi concernant les charges que j'ai trouver qui stipule qu'il doit justifier des prélèvements.

Par compte connaissez vous l'article de loi sur ces obligations de respecter le contrat de bail qui nous lis?

merci beaucoup pour votre aides

Par coprojust

ben un contrat çà lie les deux parties normalement ; la loi est là pour faire respecter les contrats !!

Par chamce

il est préférable d'envoyer une lettre en recommandé avec accusé de réception qu'un email

il a trouvé un moyen illégal et aisé de gagner de l'argent sur le dos de son locataire

toute facture doit être justifiée et s'appuyer sur des données exactes

---
Par vincDev

je vais donc lui envoyer un recommander à ce moment la.

il m'a parler aussi que si je refusait il prélèverais sur la caution. Ce qu'il n'a pas le droit non plus?

Tout ce qu'il m'a dit me reviens au compte goute.

il me fou hors de moi surtout qu'en septembre nous avons fait refaire à ça demande l'isolation des combles.

Par chamce

vous devez l'informer aussi dans votre lettre de poursuites judiciaires...

je comprends votre énervement. restez calme et évitez de trop stresser. Le stress peut avoir des effets néfastes pour votre santé.

Par vincDev

Bonjour,
Je me met ce matin à la rédaction de la lettre, maintenant que je suis plus calme.

J'ai fait une lettre recommander de mise en demeure d'exécuter le contrat avec AR.

Dans la lettre j'ai mis un rappel des clauses du contrat avec l'Article 1103 du code civil.

Je lui ai mis le déroulé depuis la mise en service de la chaudière avec la garantie de 2ans et les contrats qui ont suivi.

Je lui explique qu'il risques des poursuites et des dommages et intérêts pour l'inexécution du contrat et je lui ai mis l'article 1217 du code civil. (il n'aime pas payer ça peu lui faire peur)

je lui précise mon refus catégorique de retenu sur ma caution.

et lui demande qu'ils nous précise le montant des charges mensuel.

J'espère qu'avec tout cela il va faire le nécessaire...

Par janus2

Mais depuis que nous sommes dans la maison nous avons du payer la totalité de la facture directement aux professionnels.

Bonjour,
Et pourquoi ? Qui fait appel à ces professionnels, vous ou le bailleur ? Si c'est le bailleur, vous n'aviez pas à régler quoi que ce soit aux professionnels ! C'est celui qui passe l'ordre qui paie !

il m'a parler aussi que si je refusait il prélèverais sur la caution. Ce qu'il n'a pas le droit non plus?

Je suppose qu'il s'agit du dépôt de garantie et non de la caution. Le dépôt de garantie est prévu pour régler les comptes le jour de votre départ du logement, je ne vois donc pas comment le bailleur pourrait prélever quoi que ce soit dessus en cours de bail ?

Par vincDev

Bonjour,
Oui c'est bien lui qui prend le rendez vous en nous demandent nos disponibilité au préalable, mais il nous donne la facture à chaque passage pour que nous la réglons aux prestataire.

Or ce n'est pas convenu comme cela sur le bail.

Oui c'est le dépôt de garantie que je parlait. le jour de notre départ il veut déduire 1 ans de contrat d'entretien.

On ne refuse bien évidement pas de payer mais mensuellement comme cela a été convenue.

Cordialement

Par chamce

le propriétaire veut vous faire peur en vous menaçant de représailles..(si vous ne payez pas, il vous menace de prélever l'argent sur votre caution !!)

Par nate9595

Très intéressant merci pour le topic :)

[url=https://www.ofib.fr/]formation diagnostic immobilier[/url]