



Charges locatives 1ère occupation 1ère année prorata

Par Plumette

Bonjour,

mon fils loue un appartement depuis septembre 2022.
Il est le 1er occupant, le logement était neuf.

Le propriétaire lui envoie le décompte de charges pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.
Il lui impute 100% des charges locatives.

Ne devrait-il pas faire un prorata de 4 mois / 12, donc 1/3 de ces charges du décompte ?

Il prétend que puisque le logement est neuf, non occupé avant, ce décompte ne concerne que la période du 09/2022 au 12/2022.

Mais comment savoir s'il a raison ?

S'agissant d'un chauffage collectif, il y a peut-être eu des appartements occupés dans l'immeuble avant l'arrivée de mon fils et donc on ne peut lui imputer une période qui ne le concerne pas.

Nous n'avons pas trouvé de texte pour cette 1ère occupation d'un logement neuf et le partage des charges de la 1ère année.

Merci de votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut le détail de la somme demandée et consulter les justificatifs.

Certaines lignes s'imputent au prorata (exemple chauffage), pas forcément toutes les lignes (exemple consommation d'eau).

Par Plumette

Nous avons le détail.

Il n'a pris aucun prorata.

Il n'y a pas de compteur individuel d'eau, donc c'est aussi normalement le prorata.

Quelles sont les charges qui ne sont pas au prorata donc ??

D'où ma question, est-il dans son droit ?

Par yapasdequoi

Quelle est la date de livraison de l'immeuble ?

Lire ici :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire[/url]

Montrez les documents à votre ADIL.

Par Plumette

Comment pouvons-nous savoir la date de livraison ?

Mon fils est locataire, il n'est pas le propriétaire.

J'ai déjà lu tous ces articles, mais nulle part il est expliqué quoi faire dans ce cas de figure et si le propriétaire est tenu de nous communiquer cette date de livraison et d'en tenir compte pour le décompte.

Il refuse de nous donner plus d'explications en prétextant qu'il n'est pas tenu de nous en donner plus que le décompte de charges.

Par yapasdequoi

Vous pouvez contester par courrier RAR sans faire plus de commentaires, puis vous ferez appel au tribunal pour vous départager.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>][url]

D'ici là, consultez quand même votre ADIL qui peut avoir des pistes complémentaires selon ce qui est inscrit sur les relevés de charges.

Par AGeorges

Bonjour Plumette,

Avant de vous lancer dans des procédures longues, il me semble utile d'expliquer ses devoirs au bailleur de votre fils.

1. Globalement, comme apparemment le logement de votre fils est situé dans une copropriété, il existe deux types de charges, dont sont bien sûr exclues les dépenses que votre fils paye directement, comme probablement l'électricité.

- Les charges individuelles,
- les charges liées à la copropriété.

Par exemple, pour l'eau froide et le chauffage, une copropriété récente DOIT avoir mis en place un système de relève des consommations individuelles. Les premières charges seront établies selon des normes globales (statistiques de consommation facilement disponibles sur le net). Dès la première régularisation, sur relevé de compteurs, il y a régularisation des provisions versées et ajustement des charges associées.

Pour les charges liées à la copropriété, il est clair que les dépenses doivent être prorataées selon la durée de vie de la copropriété quand il s'agit de la première année.

Par exemple, s'il y a des jardins à entretenir, un gardien à payer, des couloirs à entretenir, il n'y a aucune raison pour que votre fils paye les dépenses liées à la période où il n'était pas encore là.

Cette information fait forcément partie des justificatifs que le bailleur est obligé de fournir à son locataire pour justifier des charges imputées.

Le fait que SON appartement n'était PAS ENCORE loué NE signifie pas que la copropriété n'existait pas depuis bien avant le mois de septembre.

Votre fils peut éventuellement se renseigner puisqu'il est sur place en posant quelques questions aux autres habitants, du genre "vous avez emménagé quand ?"

Par yapasdequoi

Il refuse de nous donner plus d'explications en prétextant qu'il n'est pas tenu de nous en donner plus que le décompte de charges.

Mais si.

Pour la régularisation, il est tenu de tenir à votre disposition tous les justificatifs = les factures qui sont chez le syndic.
Cf article 23 de la loi n 89-462.

Mais ne vous compliquez pas trop. Consultez votre ADIL puis contestez par courrier RAR.
Ensuite si besoin le tribunal décidera.