



Charges locatives

Par cass0005

Bonjour,

Je me permets d'écrire ici car j'ai une question d'ordre juridique.

J'ai emménagé dans un appartement en septembre 2022 et nous n'avons pas eu d'eau chaude pendant plus d'une semaine. Après quelques mails avec notre agent immobilier ce dernier nous a envoyé quelqu'un pour voir et qui a activé le chauffe-eau.

En janvier de cette année j'ai été prélevée de mon loyer habituel puis de 143? en plus. J'ai demandé à mon agence de quoi il s'agissait et celle-ci m'a dit qu'il s'agissait d'une charge locative à ma charge selon l'agence et le propriétaire alors même que je n'ai jamais été prévenue auparavant, que je n'ai rien signé, ...

Que faire? Comment contester?

Peut on prélever automatiquement sur le compte des locataires une somme supérieure à celle de d'habitude sans prévenir? Prélever une charge locative alors même qu'on nous a jamais dit que ce serait à notre charge?
merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,

Que faire? Comment contester?

Commencez par demander le justificatif de ce prélèvement. Et selon les cas, vous saurez si cette facture vous incombe ou pas. Certaines interventions sont à la charge du bailleur, et d'autres à la charge du locataire. Il faut donc savoir de quoi il s'agit exactement.

Peut on prélever automatiquement sur le compte des locataires une somme supérieure à celle de d'habitude sans prévenir?

Oui c'est possible. C'est pourquoi une autre forme de paiement est en général conseillée ! Comme par exemple faire vous-mêmes le virement vers le RIB de l'agence, ce qui évite une mauvaise surprise.

Par cass0005

Merci pour votre réponse.

Ils ont reçu la facture en décembre et me l'ont fait payer pour le loyer de janvier, il s'agit bien de la l'activation du chauffe eau datant de septembre. Mais si j'avais su que je payais j'aurais trouvé une autre solution. Je n'ai rien signé et n'ai été prévenu à aucun moment que je devrais payer 143?, cela a juste été prélevé automatiquement en janvier, je trouve cette situation folle.

Comment puis-je payer quelque chose pour lequel je n'ai pas personnellement donné mon accord.

Par yapasdequoi

Donc ce montant et ce prélèvement ne sont pas une surprise.

Vous avez demandé une intervention : Pourquoi pensiez vous que ce serait gratuit ?

Qu'entendez vous par "l'activation du chauffe eau". Si vous ne saviez pas l'allumer, il aurait été plus sage de chercher un tuto sur internet...

Les "menues réparation" sont à la charge du locataire.

Par cass0005

Il s'agit d'une surprise car j'ai demandé à mon agent immobilier comment faire, il m'avait dit d'appuyer sur un bouton, ce que nous avons fait et ça n'a pas marché donc il m'a dit qu'il m'envoyait quelqu'un sans jamais me dire que ce serait à

ma charge. Puis plusieurs mois plus tard, je suis prélevée d'une somme plus importante que celle de d'habitude sans savoir de quoi il s'agit. J'ai envoyé de multiples mails et on a fini par me dire qu'il s'agissait de ça, et que cette intervention était une charge locative. Mais à aucun moment je ne l'ai su. Donc oui je me retrouve à payer une somme des mois plus tard sans m'y attendre et ni être prévenue. Je pensais que cette intervention était à la charge de l'agence immobilière puisque c'était lors de notre emménagement, que je n'ai rien signé, qu'on ne m'a rien dit.

Par AGeorges

Bonjour Cass,

La façon dont vous exposez votre situation est curieuse, si vous me permettez !

1. L'histoire du Chauffe-eau ne semble pas avoir le moindre lien avec la suite. En voyez-vous un ? Par exemple, que les 143? sont ce que l'on vous fait payer pour réparer le chauffe -eau ?

2. Vous parlez de "loyer habituel". Le plus souvent un loyer est accompagné par des charges, fort variables selon le logement. Ces charges, et leur mode de calcul, sont précisés dans le bail. C'est tout à fait standard et n'a rien de surprenant ou d'abusif, sauf à regarder de plus près votre cas. Donc, si vous n'avez payé AUCUNE charge depuis septembre, en PLUS de votre loyer, il est normal que vous ayez un rappel pour 4 mois, voire 5 pour avancer le mois de janvier. Et la somme n'a rien d'excessif.

Une autre possibilité est que vous ayez eu un ajustement cadré sur le calendrier civil au lieu d'utiliser la date anniversaire de votre bail. Ceci devrait également être indiqué quelque part dans votre bail.

Toute charge mise en place par "provision" fait usuellement l'objet d'un ajustement basé sur les consommations réelles.

Ceci dit, comme il vous a été indiqué, signer pour un prélèvement est une mauvaise idée, d'une part, et d'autre part, toute somme en dehors d'un total loyer + charges estimées DOIT être précisée.

Vous pouvez donc poser la question à l'agence pour savoir précisément à quoi correspondent ces 143? et revenir ici compléter votre description si vous souhaitez plus de détails.

Merci.

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de prestation d'intervention "dans le cadre de l'emménagement", à part l'état des lieux d'entrée. Vos multiples mails montrent que vous étiez au courant de cette intervention et de l'intention de vous la faire payer. Mais trêve de bla bla. Ce n'est pas moi qu'il faut convaincre.

Vous devez contester cette facture par courrier RAR au bailleur.
Puis vous saisissez la commission de conciliation et éventuellement le tribunal.

En attendant prévoyez de payer votre loyer par virement, sinon vous risquez encore d'autres "surprises".

Par cass0005

Oui c'est de ma faute j'ai manqué de précision, j'ai 18 ans et je suis un peu perdue, je n'y connais rien, c'est mon 1er appartement.

Je paie concrètement 929 de loyer et 46 de provisions-charges chaque mois pour un total de 975 euros par mois et ce depuis septembre, c'est ce qui est convenu.

En janvier j'ai été prélevée de ces 2 sommes ainsi que de 143 euros pour "travaux locataires dans les lieux". Sachant que je n'avais pas fait de travaux je ne voyais pas de quoi il s'agissait. J'ai ensuite obtenu la réponse suivante : Il s'agit en effet de l'intervention de l'entreprise PROXISERVE sur votre ballon d'eau chaude.

Ci-joint la facture de l'entreprise (60 euros de déplacement et 70 euros de man?uvre pour une vérification chauffe eau et remise en route du contacteur jour/nuit).

Mais donc selon vous le fait d'être prélevée 143 euros sans être prévenue que c'était à ma charge c'est normal? J'aurai dû demander à qui incombait cette intervention dès le début malgré que ce soit l'agent immobilier qui l'ai envoyé et que je n'en savais rien ? Puis-je contester cette facture en disant que je ne sais pas quelle que ce serait moi qui devrait payer? Merci beaucoup pour vos réponses

Par AGeorges

Cass,

Mon dernier message a été émis alors que je n'avais pas vu le vôtre.

Quand vous entrez dans un logement, tout est supposé y fonctionner normalement. Si le chauffe-eau ne fonctionnait pas, la remise en état incombe au propriétaire ou à l'agence, et vous n'êtes pas concernée.

La procédure normale est que vous faites un EDLE (état des lieux d'entrée), vous constatez que le chauffe-eau ne fonctionne pas et vous demandez que ce soit remis en état, en le notant sur le papier d'EDLE.

Si vous n'avez pas noté le dysfonctionnement initial du chauffe-eau, l'agence ou le bailleur peuvent être de mauvaise foi et dire que c'est vous qui l'avez dégradé ...

Par yapasdequoi

Oui il fallait demander "qui paye" avant d'accepter l'intervention.

Et contester en disant que vous ne saviez pas est insuffisant : il faut bien que quelqu'un paye l'intervention, et il n'y a pas de raison que le bailleur vous en fasse cadeau.

Vous pouvez lire le décret définissant les réparations locatives :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148[/url]

"Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret."

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL
[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Par yapasdequoi

Si vous n'avez pas noté le dysfonctionnement initial du chauffe-eau, l'agence ou le bailleur peuvent être de mauvaise foi et dire que c'est vous qui l'avez dégradé ...

Pas besoin de mauvaise foi.

Ce qui n'est pas noté dans l'état des lieux d'entrée est réputé remis en bon état de fonctionnement.

Vous pouviez ajouter ce mauvais fonctionnement dans les 10 jours de votre entrée dans les lieux, mais c'est maintenant trop tard.

article 3-2 de la loi n°89-462

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Par cass0005

J'ai envoyé par mail dans les 10 jours après l'état des lieux, les 2/3 choses qui n'y avaient pas été inscrites avec des photos et dit dans mon mail que le chauffe eau ne fonctionnait pas.

Merci à vous de vos réponses

Par yapasdequoi

Vous avez une toute petite chance que ce soit accepté. Normalement il faut un courrier recommandé.

Faites le dès maintenant.

Ensuite c'est commission de conciliation puis tribunal.

Par cass0005

D'accord merci beaucoup, bonne continuation à vous.

Par janus2

Quand vous entrez dans un logement, tout est supposé y fonctionner normalement. Si le chauffe-eau ne fonctionnait pas, la remise en état incombe au propriétaire ou à l'agence, et vous n'êtes pas concernée.

Bonjour,

De ce que j'ai compris, il n'y avait aucune panne. Simplement le contacteur HP/HC était sur "arrêt", il suffisait de le remettre sur "auto" ou "forcé" ce qui aurait du être fait par le locataire.

Par cass0005

D'accord merci