



Charges comprises dans le bail mais pas en réalité

Par Hugaud

Bonjour,
Avec mon conjoint nous venons de signer un bail pour un T1 de 37m2, avec un loyer charges comprises (eau & électricité).

Nous avons visité virtuellement l'appartement et la représentante de l'agence a précisé que le chauffage était inclus dans le loyer. De plus, le chauffage est indiqué comme « chauffage collectif » dans le bail qui est maintenant signé par toutes les parties.

Cependant, nous avons emménagé il y a quelques jours et nous nous sommes rendus compte que le chauffage était électrique et relié à notre compte Linky.
En réponse, notre agence nous stipule qu'elle s'est « trompée » et que le bail est incorrect.

Nous n'aurions certainement pas signé sans cette information car le loyer augmente donc d'une somme qui nous est encore inconnue.

Que pouvons-nous faire dans cette situation? Le bail étant un contrat signé par toutes les parties, ne devons-nous pas l'honorer (y compris pour le loyer)?

Je vous remercie et vous souhaite une agréable journée.

Par AGeorges

Bonjour Hugaud,

Très curieux tout ça.
Déjà, un loyer charges comprises ... Chaque partie Loyer et Charges est supposée être précisée. Ensuite, il faut dire comment sont traitées les charges, avec régularisation ou pas. Ensuite, il n'est pas autorisé de revendre de l'électricité donc, elle ne peut être incluse dans vos charges. Le compteur Linky doit être mis à votre nom.

Ensuite, annoncer que le chauffage est collectif alors qu'il est privatif et électrique, donc sera payé via votre facture électricité (et non votre loyer).

Il faut donc considérer que votre bail est plein de FAUSSES DECLARATIONS et, en tant que tel, il peut être annulé. C'est la bonne nouvelle, la mauvaise étant que cela relève d'un tribunal.

Le mieux serait de pouvoir le corriger, en accord avec l'agence, mais ces gens ne semblent pas bien sérieux !
Et je ne connais pas la légalité d'une telle correction, laquelle ne peut qu'entraîner une réduction non négligeable du loyer, à la baisse !

Par AGeorges

Re Hugaud,

Petites indications globales.

Pour un appartement de votre taille, Vous pouvez considérer que vous payerez environ 100? d'électricité par mois dont 60? pour le chauffage. C'est une moyenne pour un appartement raisonnablement isolé. C'est plus sinon.
L'agence vous a menti sur les charges (pas d'électricité incluse, c'est interdit) et sur le chauffage (pas collectif). Si vous pouvez renégocier le coût global, il faudra au moins une réduction de 100? par mois.

Par Hugaud

Bonjour AGeorges,

Je vous remercie pour votre réponse très rapide.

Nous espérons pouvoir nous accorder avec l'agence qui ne semble pas correcte..

Je vous souhaite un excellent dimanche.

Par kang74

Bonjour

avec un loyer charges comprises (eau & électricité).

Soit c'est un forfait, et la somme mentionnée dans le bail n'a pas à être révisée .

Soit c'est une provision sur charge qui est mentionnée dans le bail, et chaque année, le propriétaire rapproche ce que vous avez avancé chaque mois avec la réalité de vos consommations, et vous devez payer la différence .

Donc vérifiez ce que vous avez signé sur votre bail, provision, ou forfait (qui est souvent réservé à la location de chambre meublée incluant toutes les charges).

Et chaque année exigez le décompte des charges réelles dues par votre logement

Voyez avec l'ADII de votre département et votre bail ce qu'il convient de faire .

PS ; vous dites que votre chauffage est électrique : vous avez donc un cumulus d'eau chaude ?

Par AGeorges

@Kang

Vous avez l'air de trouver normal que les charges comprennent l'électricité. Ce n'est plus le cas.

La liberté de choix du fournisseur pour tout utilisateur s'est traduite par l'interdiction de revente. Un propriétaire ne peut pas forcer son locataire à utiliser le fournisseur d'électricité qu'il a choisi. Le consommateur est le locataire. Le contrat "Linky" (dans ce cas) doit donc être au nom du locataire, et l'électricité ne peut être incluse dans les charges, pas plus que le chauffage puisqu'il n'est pas collectif.

C'était le sujet de la question qui ne portait sur rien d'autre.

Par yapasdequoi

Bonjour AGeorges,

Avez-vous la référence du texte juridique qui interdit la revente d'électricité ?

Celui auquel je pense a été abrogé ...

Par AGeorges

Bonjour Yapasdequoi,

Avec plaisir. En fait j'ai simplifié.

Il y a deux cas :

1. Pour ceux qui bénéficient encore des PRV, la revente est interdite (article L.331-1 du Code de l'énergie).
2. Pour ceux qui achètent leur énergie sur le marché libre, il faut impérativement une autorisation de revente accordée par le fournisseur voire par l'administration. Je ne suis pas sûr que cette clause figure de base dans les contrats ! (Article L.333-1 du même)

En plus, cet article semble plus réservé à des pros qu'à des particuliers, mais bon !

Sauf erreur ou omission.

Par yapasdequoi

OK pour le 1.

Ce qui confirme que les charges d'électricité ne peuvent pas être refacturées par le bailleur sauf en cas de meublé et de charges au forfait.

Le code de l'énergie ne se limite pas aux PRV. Vous pouvez confirmer le 2 ?

Par AGeorges

Re,

Si l'on se rapporte au récent code de l'énergie :

Le droit de l'énergie pose le principe du libre choix de son fournisseur par chaque consommateur et exige le raccordement direct de chaque consommateur final.

Donc, le forfait est impossible et la notion de PRV ou pas est sans importance.

Certains parlent de quadrature du cercle entre le L-333.1 et le droit de base. !

Il apparait que des jurisprudences contraires entre elles sont émises et que tous les tribunaux ne voient pas de la même façon le code de l'énergie.

Ma tendance serait de dire "on peut toujours tirer des fils". Les soi-disant justification du type "impossibilité technique" ont donc bon dos.

Il est probable que des analystes aient considéré que l'article L-333.1 ouvrait la porte à la refacturation d'électricité du Marché Libre aux particuliers. Je pense plutôt qu'il était lié à l'ouverture à la concurrence, et donc aux distributeurs du Marché. Alors faut-il s'attendre à ce que le texte de cet Article soit modifié ou complété ultérieurement, c'est probable.

Par yapasdequoi

Merci de cet éclairage.

Pour revenir au sujet d'origine, il reste illégal de parler de "loyer charges comprises" puisque c'est uniquement un terme marketing qui n'a rien de juridique.

Légalement le loyer doit être clairement indiqué séparément du montant des charges, lesquelles doivent respecter l'article 23 de la loi de 89 (logement vide)

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806687/2020-10-02]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806687/2020-10-02[/url]

ou 25-10 (logement meublé)

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028779195/2022-08-22/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028779195/2022-08-22[/url]

Et l'électricité ne peut donc être "comprise" que dans le cadre d'une fourniture d'un service collectif (charges communes) ou dans un forfait pour un logement meublé.

A ma connaissance il n'y a pas de chauffage électrique collectif....

Par AGeorges

@Yapasdequoi

dans un forfait pour un logement meublé.

Non, plus non plus. Pour un bail meublé complet, l'électricité ne peut plus être incluse dans les charges. Un locataire qui serait dans ce cas pourrait attaquer son propriétaire au nom du code de l'énergie.

A mon avis, il y a des possibilités seulement pour une chambre meublée non indépendante, ou sans doute en cas d'absence de compteur spécifique. Mais ce serait à celui qui morcelle le logement de faire installer un compteur dans chaque partie indépendante ...

Enfin, comme vous le savez aussi bien que moi, il y a la théorie et la pratique. Ici, nous discutons plus de la théorie qui n'est tout de même pas très claire pour ce cas.

Par yapasdequoi

Reprenons la question initiale.

Le bail a été signé : qu'elle est la mention exacte inscrite sur ce bail concernant les charges ?

Par Hugaud

Bonjour,

Je vous remercie de vos retours.

La question principale était de savoir ce que nous devons faire lorsque l'agence immobilière nous a fait signer un bail comprenant le chauffage collectif, alors que nous avons constaté à notre arrivée que le chauffage électrique était individuel et non-compris dans les charges. (L'électricité ne faisant pas partie des charges comprises)

Je vous cite ci-dessous la partie de notre bail concernant le chauffage collectif :

Chauffage / eau chaude :

Modalité de production de chauffage : chauffage collectif dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : COLLECTIF RADIATEURS

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire collective dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : Charges au forfait

Nous avons compris que notre bail était incorrect, cependant l'agence immobilière ne souhaite pas faire un geste, et nous allons payer l'électricité ainsi que le chauffage.

Par yapasdequoi

Vous ne dites toujours pas ce qui est précisé pour les charges locatives :

il doit être inscrit le montant du loyer et séparément le montant pour les charges avec la précision "forfait" ou "provision avec régularisation annuelle".

Donc : qu'est-il inscrit sur le paiement des charges ?

Par Hugaud

Pour les charges, il n'est inscrit que cette mention :

B. Charges récupérables

Le montant du forfait de charges est fixé à la somme de soixante et onze euros et cinquante-trois centimes (71,53 ?).

Le montant de ce forfait pour charges sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer, soit :

- date de révision : 15 août 2023 ,

- date ou trimestre de référence IRL : 2ème trim.2022 ,

Par AGeorges

Bonsoir Hugaud,

Il s'agit donc d'un FORFAIT, soit d'un montant qui n'est pas régularisé aux charges réelles annuellement.

Il peut donc juste être réajusté année après année. Vous ne saurez jamais ce que vous consommez vraiment.

De plus, si ce forfait est supposé inclure le chauffage, alors que vous avez un compteur à votre nom et que le chauffage est branché dessus, rien ne va plus. Il faudrait vérifier ce que peut coûter le chauffage selon votre appartement. Iriez-vous jusqu'à en indiquer la superficie et si l'immeuble est bien isolé ou pas ?

Qu'en est-il pour l'eau chaude ?

Par Hugaud

C'est un immeuble datant de 1880 de 37m2 au centre de Paris. L'agence nous a précisé qu'il était bien isolé.

Nous avons un ballon d'eau chaude dans l'appartement.

Je suis actuellement en train d'estimer une facture d'électricité sur le site d'EDF.

Par AGeorges

Hello,

37 m2 en tout électrique (donc chauffage et eau chaude) bien isolé : environ 100? par mois.

Il est donc peu probable que votre forfait de charges de 71? soit chauffage compris.

On peut aussi regarder ces 71? de plus près.

Copropriété ou propriétaire unique, concierge/gardien, ascenseur, petit jardin, communs bien entretenus ?

Caves, contrat anti-nuisibles, vide-ordures, poubelles, TEOM ?

Par yapasdequoi

Il y a clairement une erreur sur le bail qui indique un chauffage collectif et une eau chaude collective, alors qu'ils sont tous 2 individuels.

En fait, quand vous avez visité le logement, vous auriez pu le voir... et au moins poser la question.

Pour le forfait de charges, la loi de 89 précise dans son article 25-10 :

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

La notion de "disproportionné" reste assez vague... Mais vous pouvez demander au bailleur de vous en préciser le calcul.

Par Hugaud

Bonsoir,

En effet c'est une copropriété avec un ascenseur, un concierge et toutes les parties communes sont très bien entretenues.

Je me répète, nous avons visité l'appartement virtuellement et nous avons demandé pour les chauffages. On nous a répondu que le chauffage était collectif.

Je ne pense pas que le montant des charges soit disproportionné. La n'est pas la question. Je trouve ça très peu honnête d'avoir menti sur le chauffage collectif, aussi bien lors de la visite virtuelle, que sur le bail.

Nous avons donc fait part de cette dissonance avec l'agence qui prétend ne pas bien connaître l'appartement, et ne peut donc rien faire..

Nous attendons les dernières factures EDF (surtout en hiver) pour connaître le montant total des frais d'électricité.

Par yapasdequoi

En l'état, vous pourriez donner congé et déménager si les factures vous semblent trop chères. Mais vous n'aurez pas d'autre recours contre ces erreurs.

Sauf à lancer une procédure à l'issue incertaine mais au coût certain, hélas.

Par yapasdequoi

PS : La visite virtuelle a bien ses limites.

Par AGeorges

Bonjour Hugaud,

Vous n'avez pas fait part du résultat de vos calculs sur le site EDF. Pouvons-nous rester sur le chiffre que je vous ai communiqué (disons 1200? par an, facture moyenne de 300? par trimestre, selon 'quand' vous payez, plus l'hiver et moins l'été)

Sur la base des dernières informations que vous avez fournies, quelques remarques peuvent être faites, si cela peut vous aider :

- Un montant de charges de 71? mensuels avec un ascenseur et un gardien ne peut pas inclure le chauffage.
- Si vous faites une procédure, j'ai bien peur que le fait de ne pas avoir vérifié cela avant de signer soit considéré comme un manque de contrôle de votre part
- En ville, dans un immeuble de confort et avec des variances importantes selon la région, les charges annuelles de copropriété peuvent dépasser 2.000? par an. Tout n'est pas à la charge du locataire, mais vous n'êtes qu'à 850? ce qui est tout de même assez loin.
- Une agence qui s'occupe de la mise en location d'un bien a des responsabilité sur sa description et sur l'offre dont elle fait la publicité. Répondre "on ne connaît pas bien l'appartement" est très fantaisiste ! L'article 1109 du code civil vous permettrait de faire annuler le bail puisque votre consentement (signature) n'a été acquis que suite à une erreur (chauffage compris).
- Evidemment, si ajouter une moyenne de 100? par mois à vos charges locative ne vous pose pas de problème financier insurmontable, suivez le conseil de Yapasdequoi, laissez tomber. Une procédure est longue, coûte de l'argent dont vous ne pourrez pas tout récupérer, et l'issue en reste incertaine comme indiqué ci-dessus.

Bon courage.

Par Hugaud

Bonjour à vous deux,

Je vous remercie encore pour vos réponses.

Effectivement nous allons garder l'appartement et donc maintenir le bail de la sorte, malgré l'erreur.

Je vous souhaite une bonne fin de semaine.