



Forfait de charges

Par Evy2a

Bonjour

Je rencontre un soucis et je n'arrive pas à avoir de réponses précises.

Il est noté sur le bail, contrat de location meublé étudiant de 9 mois

750? de loyer hors charges

Complément de loyer 50? justifié par les caractéristiques suivantes :provisions EDF

Charges locatives ? provisions sur charges forfait de charges

Total mensuel 800?

En cas de chauffage collectif (ce qui est le cas) précisez les modalités de répartition de la consommation du locataire
:inclus

Pareil pour l'eau chaude il est noté inclus.

Maintenant la propriétaire me demande une régularisation sur d'autres charges,elle m'a envoyé son appel de fond de l'année 2023 or ma fille est arrivée le 4 septembre et elle est partie le 15 décembre 2023

Ma fille est resté 3 mois et demie ,elle a donné son préavis d'un mois mais a rendu les clés le 15 du mois.

Ma question est elle en droit de demander,des charges supplémentaires ?merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le texte n'est pas clair.

Si le logement est meublé, le forfait comprend toutes les charges.

Le bailleur ne peut pas définir un forfait pour certaines charges et du réel pour d'autres.

Que réclame exactement le bailleur ?

Par Pierrejacques11

Bonjour,

Je confirme que c'est totalement incompréhensible.

Et le fait que ce soit incompréhensible ne joue clairement pas en faveur du bailleur.

Par Evy2a

Merci de vos réponses,elle demande sur un appel de fond du syndic pour l'année 2023 des charges ,mais elle n'explique pas à quoi ça correspond dans la consommation de ma fille surtout qu'il est bien noté dans le bail un forfait mensuel,ensuite elle me parle d'une clause de charges incompréhensible rajouter au bail ,sur une base de charges annuelle alors qu'il est bien noté que c'est un bail étudiant de 9 mois.

Elle refuse de rendre la caution ,au prétexte qu'elle veut déduire des charges que lui réclame son syndic et qu'elle répertorie du coup sur ma fille,elle contexte aussi que malgré la restitution des clés en mains propre au 15 décembre 2023 ,elle dispose d'un délai de 3 mois pour rentré la caution.

Elle m'a aussi dit qu'elle considérait que ma fille a rendu les clés le 31 décembre alors que ma fille était en Corse du 22 décembre au 1 janvier,comme c'est une concierge qui réceptionné les clés,il n'y a eu aucun état des lieux d'effectuer,le logement est relouer depuis .

Tout ça n'est pas clair ,que puis je entreprendre comme démarches pour faire valoir les droits de ma fille merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce logement est soumis à la loi n°89-462, plus précisément son Titre 1er bis.

Si le bail indique "forfait" il n'y a pas possibilité de demander d'autres paiements de charges.
cf article 25-10 de la loi n°89-462

Sans état des lieux de sortie, le logement est réputé rendu en bon état.

Le DEPOT DE GARANTIE (pas "caution") doit être rendu sous 1 mois après la remise des clés.
cf article 22 de la loi n°89-462

Mais avez-vous une preuve (reçu ?) de la date de remise des clés ?

Voici les voies de recours dans l'ordre :

- 1 - courrier RAR
- 2 - commission de conciliation
- 3 - tribunal

Sur ce lien un modèle de lettre à adapter :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

NB : C'est VOTRE FILLE (titulaire du bail) qui doit signer la lettre et faire les recours.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par Evy2a

Je n'ai pas de preuves de remises des clés ,hormis un texto de la concierge qui a remercié ma fille pour avoir laissé l'appartement en très bon état.

Et le billet d'avion de ma fille.

Je suis caution solidaire et je payais une partie du loyer.

Par yapasdequoi

Votre fille avait donné congé ? Ou elle a quitté le logement à la fin exacte des 9 mois sans reconduction ?

Le texto et le billet d'avion sont des éléments assez maigres.

Mais faites comme si ...

Je répète : que vous soyez caution ne change rien au fait que c'est votre fille qui était titulaire du bail et donc c'est elle qui doit faire les démarches, pas vous.

Par Evy2a

Ma fille est resté du 4 septembre au 15 décembre soit 3 mois et demies,le logement est depuis relouer ,pas de soucis ma fille fera les demarches.

Par yapasdequoi

Votre fille a-t-elle adressé un congé au bailleur par courrier RAR ou remise en mains propres ? Sinon il peut encore lui réclamer un loyer jusqu'à la date d'entrée du nouveau locataire...

Par Evy2a

Oui le 30 novembre par lettre recommandé elle lui a donné congé et remise des clés le 15 décembre à la concierge

Par yapasdequoi

La remise des clés ne libère pas du paiement du préavis.

Le délai de préavis démarre à la réception du congé par le bailleur : quelle est cette date ?

Votre fille devait payer encore 1 mois (si meublé ? zone tendue ?) sauf si reloué entretemps.

Ce serait probablement utile de retourner voir la concierge et lui demander un reçu des clés daté et signé (un SMS est insuffisant).

Par Evy2a

Ma fille a payé le mois de préavis, elle a payé tout ses loyers aussi.

C'est les charges supplémentaires qu'elle nous demande qui pose problème, elle rendra la caution que si on accepte son décompte de charges, c'est ce qu'elle m'a dit au téléphone.

Elle a déjà relouer son appartement, dès que ma fille est partie donc pendant le préavis

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une caution, c'est un DEPOT DE GARANTIE (bis).

Je vous cite :

"surtout qu'il est bien noté dans le bail un forfait mensuel, ensuite elle me parle d'une clause de charges incompréhensible rajouter au bail, sur une base de charges annuelle alors qu'il est bien noté que c'est un bail étudiant de 9 mois."

Alors : c'était un forfait ou pas ????

Si le logement a été reloué, votre fille peut réclamer le montant de trop perçu à compter de l'entrée du successeur.

La loi :

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Je vous ai mis un lien avec un modèle de lettre pour réclamer.

yapuka....

Par Evy2a

Je vous remercie de votre aide et de votre temps, en fait il est noté comme ceci

Loyer hors charges 750?

Complément de loyer 50?, justifié par les caractéristiques suivantes: provisions EDF

Charges locatives :? provisions sur charges Forfait de charges

Total mensuel :800?

Dépôt de garantie :750?

En cas de chauffage collectif précisez les modalités de répartition de la consommation du Locataire :inclus

En cas d'eau chaude collective précisez les modalités de la répartition de la consommation du locataire : inclus

Voilà ce qu'il y a décrit mot pour mot, elle m'envoie un appel de fond avec 200? à régler sur quelle base je ne sais pas.

Par yapasdequoi

Votre bail n'est pas conforme.

Le complément de loyer est surprenant !

Mais sa demande de 200 euros doit être justifiée.

Bref contestez par courrier RAR comme dit précédemment.

Ou alors consultez votre ADIL.

Par Evy2a

Merci pouvez vous m'indiquer pourquoi le bail n'est pas conforme ?

Par yapasdequoi

Complément de loyer 50?,justifié par les caractéristiques suivantes:provisions EDF

Le complément de loyer est prévu dans les zones d'encadrement des loyers pour permettre dedépasser le loyer plafond et la justification doit être une caractéristique exceptionnelle.

A lire
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34401]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34401
[/url]

"provisions EDF" est incompatible. La consommation d'énergie doit être soit incluse dans un forfait soit souscrite directement par le locataire qui choisit son fournisseur... donc pas de provision possible.

Donc vous pouvez aussi demander le remboursement de ces 50 euros totalement hors légalité.

Par Evy2a

Je vous remercie vraiment pour toute ces informations très utiles je vais donc en informer ma fille et l'aider dans ces démarches je vous en ferai part merci de votre aide

Par yapasdequoi

Elle peut consulter l'ADIL avec son bail et les demandes du bailleur... c'est gratuit.

Par Evy2a

Oui nous allons contacter l'ADil merci encore