



Récupération charges locataires / remboursement problèmes energie

Par anaaaaaaaa

Bonjour,

Nous avons acheté un appartement dans un immeuble neuf (VEFA) il y a 5 ans, celui-ci est loué depuis 4 ans et demi (donc depuis l'été 2019) à la même personne.

Ma locataire m'a contactée en janvier 2023 pour m'indiquer que le chauffage ne fonctionnait pas : elle trouvait qu'il ne chauffait pas bien fort mais ne s'en est rendue compte qu'au bout de plusieurs années en discutant avec une voisine, car la température de l'appartement était, en plein hiver sans chauffage, de 18 degrés. Nous avons tout de suite contacté le promoteur afin qu'il fasse intervenir quelqu'un et que tout cela soit pris en charge par la garantie décennale mais malgré de très nombreuses relances, nous n'avons pas réussi à les joindre.

En septembre de cette année, le syndic a démarré les travaux nécessaires car de nombreux appartements sont en fait concernés par ce problème. Il est toujours en cours de résolution et le problème est visiblement compliqué. S'agissant d'un problème qui touche une grande partie de l'immeuble, nous n'aurions donc pas pu agir seuls.

Mes locataires m'informent aujourd'hui de leur souhait de quitter l'appartement mais me demandent si, en contrepartie de cette absence de chauffage, je pourrais leur faire une "remise" et ne pas leur faire payer les 280? de régularisation de charges pour l'année 2022.

Pourriez-vous svp m'indiquer :

- Quelles sont mes obligations légales dans ce cas : suis-je tenue de rembourser de l'argent à mes locataires ?
- Si je peux leur proposer d'en discuter avec le syndic puisque le problème vient du promoteur, et éventuellement se faire rembourser ainsi une partie des charges ;
- Enfin, même si cette question sort du cadre juridique, ce qu'il vous semble le plus "moral" de faire ; il me semble tout à fait normal d'indemniser mes locataires puisqu'ils n'ont pas pu jouir pleinement du logement à cause de cette histoire de chauffage, mais ayant fait (me semble-t-il) tout ce que je pouvais et étant donné que la température n'était pas dramatique (il me semble que 18° est la température recommandée dans un logement et c'est d'ailleurs celle que nous visons chez nous), un montant de 300? me paraît important.

D'avance merci.

Par AGeorges

Bonjour Ana,

- Un locataire qui met plus de 3 ans à s'apercevoir que 18° en plein hiver est insuffisant (la loi ne dit pas ça),
 - et Qui en profite (?) pour essayer de baisser ses charges,
- ne mérite pas forcément que l'on fasse des efforts (financiers) sachant que :

- La position du logement est incidente, un appartement totalement entouré profitera de cet entourage,
- un logement récent est normalement bien isolé avec des critères récents, puisque c'est obligatoire au niveau de la construction,
- avec 18°, on ne souffre pas du froid. Les personnes frileuses peuvent garder un pull l'hiver, mais l'avantage, c'est que l'on consomme moins de chauffage et que donc, les charges sont moins élevées !
- Selon votre région, la campagne de chauffe dure plus ou moins longtemps, en général, le chauffage est éteint au moins 5 mois dans l'année. Il n'y a donc pas à compenser cette période.

Pour ma part, je ne vois donc pas de vraie raison pour faire un gros effort. Le locataire aura bien du mal à justifier d'une nuisance s'il veut porter l'affaire devant un tribunal. Pas à 18° en plein hiver !

Par janus2

Bonjour,

18°C au centre des pièces est la température minimale que doit permettre d'obtenir l'installation de chauffage. Donc dans votre cas, l'installation est correcte et le locataire ne peut rien exiger.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32563]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32563[/url]

La température mesurée au centre de chaque pièce doit pouvoir être maintenue à 18°C minimum.

Si ce n'est pas le cas, le locataire peut exiger du propriétaire qu'il intervienne.

Si la température est de 18°C, le locataire ne peut pas exiger une hausse de la température. S'il ajoute un chauffage d'appoint pour obtenir une hausse de la température, le financement du chauffage d'appoint est à sa charge.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même avis que Janus2
Vous n'avez aucune obligation légale envers vos locataires. A vous de voir si vous voulez leur faire une fleur ou pas.

Par anaaaaaaaa

Bonjour,

Merci à tous pour votre retour.

Si les locataires quittent l'appartement sans avoir réglé cette somme, dois-je écrire quelque part lors de l'état des lieux de sortie que cette somme est encore due ? Leur fournir un document particulier ?

Merci,

Par yapasdequoi

les 280? de régularisation de charges pour l'année 2022.

Sont dues à condition d'être justifiées et seront donc si impayées déduites du dépôt de garantie lors de leur départ.

cf article 23

"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

cf article 22

Le dépôt de garantie "est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.