



Charges comprises eau chaude incluse

Par Skander

Bonjour,

en juin 2020 nous avons pris en location un appartement non meublé.

La fiche commerciale du bien faisait mention d'un loyer CC "eau chaude et chauffage compris".

L'agent immobilier nous ayant d'ailleurs demandé de ne souscrire qu'à un contrat edf pour avoir de la lumière le jour de l'état des lieux.

Se réveillant plus d'un an après, le gestionnaire (une autre agence) nous signale que le propriétaire se plaint de recevoir des factures pour le gaz.

Pour précision l'eau chaude et le chauffage fonctionnent par chaufferie au gaz collective.

On m'oblige à signer un document sans plus d'explications. Je comprend que l'on me demande de mettre le compteur de gaz à mon nom. Je refuse au motif que je ne comprends pas la demande et en précisant que j'ai répondu à l'annonce précisant que le chauffage et l'eau chaude sont compris dans les charges.

Je suis peut-être bête, merci de m'éclairer, mais pour moi si je dois payer le gaz qui chauffe l'eau du robinet et du chauffage, c'est à ce moment là l'eau froide qui est incluse dans les charges et non l'eau chaude.

Pour tenter d'abrèger, vous passant les nombreuses péripéties, aujourd'hui, le service gestionnaire me relance, me menaçant d'effectuer des régularisations sur mes prochains loyers.

Après mes propres recherches auprès du fournisseur de gaz, j'ai appris qu'aucune facture n'était payée depuis 2018, y compris par les anciens locataires. Pour ma part le décompte s'élèverait à 2000?.

J'ai réussi ce jour à enfin convaincre le gestionnaire d'établir un état des créances car jusqu'à présent mes demandes sont toujours restées sans réponse. Seul le fournisseur d'énergie m'a répondu.

Grosso modo on me dit "signe, regarde à côté et attend la surprise".

J'ai également vérifié le bail. Malheureusement le bail ne fait aucun détail des éléments pris en compte dans les charges.

Pouvez-vous m'indiquer si je suis dans mon bon droit en refusant de signer la délégation, de prendre les factures à mon compte et à quel titre je peux contester leur demande?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce logement est-il situé dans une copropriété ? une monopropriété (1 seul propriétaire pour tout l'immeuble) ?

Pourquoi le chauffage serait-il "collectif", mais le contrat à la charge d'un seul locataire ? Ce chauffage dessert d'autres logements ?

C'est incompréhensible et a priori illégal.

Recopiez ici ce qui est inscrit sur le bail concernant les charges.

Par Skander

Bonjour,

c'est une copropriété. La résidence bénéficie d'un chauffage collectif au gaz.

Le syndic a visiblement souscrit un contrat Fidelity pour l'ensemble de la copropriété et des compteurs pour chaque appartement permet de répartir la facture entre chaque propriétaire/locataire.

C'est pour cela que l'on me demande de signer un document pour qu'ENGIE mette les factures à mon nom. Sauf que je l'apprend plus d'un an après mon entrée comme locataire.

Par Skander

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial:

a) Montant du loyer mensuel : 715,00?

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues(8) :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des

loyers à la relocation : Oui

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non

- Complément de loyer : Non concerné

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

- Montant dernier loyer : 715,00 ?

- Date de dernier loyer encaissé : 05/05/2020

- Date de la dernière révision du loyer : 05/05/2020

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : 05/06 de chaque année

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1er trimestre 2020

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions mensuelles sur charges avec régularisation annuelle

2. Montants des provisions sur charges à régler en même temps que le loyer :

- Charges de copropriété : 107,00?

- Taxe d'Ordures ménagères : 0,00?

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : Sans objet

D. En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : Non

E. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : Mensuelle

- Paiement : A échoir

- Date ou période de paiement : Le 1er du mois

F. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

: Sans objet

Par Skander

Je viens de revoir la fiche commerciale du bien.

Il est bien précisé eau chaude et chauffage dans les charges.

Evidemment je viens de remarquer également que tout en bas, en taille minimale, peu visible "fiche non contractuelle".

Malgré tout pour moi, que ce soit dans la proposition commerciale de l'agence immobilière et dans le bail, il y a défaut d'information.

Par yapasdequoi

Je retiens :

Provisions mensuelles sur charges avec régularisation annuelle

Le bailleur est donc en droit de récupérer votre quote part des charges, la prescription pour cette récupération est de 3 ans.

Il vous doit toute justification des sommes récupérées.

Le gaz étant une charge récupérable, vous devrez payer votre part, selon les tantièmes de copropriété de votre logement, sachant que aucune information sur la souscription d'un contrat de fourniture n'a été communiquée, il faut reprendre la facturation globale.

et oubliez la fiche commerciale qui n'est pas contractuelle, alors que le bail lui l'est.

Par janus2

Bonjour,

La copropriété a donc un contrat pour la vente de gaz dit "partagé". Le fournisseur facture directement à chaque copropriétaire sa quote part de la consommation générale suivant des compteurs d'énergie. Ce type de contrat est fort décrié de nos jours, mais c'est une autre histoire.

Pour revenir à votre cas, si le bail précise que le chauffage est compris dans les charges, vous n'avez aucune obligation de prendre le contrat "gaz partagé" à votre nom. C'est à votre propriétaire de le garder et à payer les factures. Mais bien entendu, il se remboursera ensuite dans les charges locatives. Donc finalement, pour vous, cela ne changera rien, il vous faudra bien payer ce gaz un jour ou l'autre.

Le problème d'après ce que vous dites, c'est que le propriétaire semble ne pas payer ses factures, donc il ne peut pas vous les compter dans les charges...

Par citoyenX

Bonjour,

Vous n'êtes pas obligé de payer.

Ce contrat est illégal (fideloconso).

- La délégation de paiement ne vaut pas novation.

Ce qui veut dire, que vous devez avoir un contrat directement avec Engie. Comme dans une colocation ou chaque colocataire a un contrat avec le bailleur.

- Sinon, c'est de la revente d'énergie.

Les factures sont sur le compteur de copropriété.

On peut également parler de violation du droit au locataire à choisir son prestataire d'énergie.

Plus d'informations ici par exemple : <http://www.jpm-copro.com/Offre%20FideloConso.htm>

et ici:

<https://arc-copro.fr/documentation/fideloconso-gardez-loeil-ouvert-sur-les-contrats-de-fourniture-de-gaz>

Le première victime est le propriétaire, c'est son problème avec le syndic.

Pour ma part, j'ai une plainte en cours au pénal et au civil.

Une voisine a saisi la commission de conciliation départementale et vient justement de me faire copie aujourd'hui. Voir image.

Sa situation :

Le bailleur lui a présenté des factures engie au nom du propriétaire jusqu'à plus d'un an qu'elle habite dans les lieux.

Après qu'elle ai contesté les factures, le bailleur les a inclu illégalement dans les charges.

Les conclusions de la commission sont qu'en absence d'information sur le contrat, les factures au nom du propriétaire sont à sa charge.

A lui de chercher les responsabilité, en l'occurrence l'agence de gestion de copropriété qui a signé le contrat.

Scan de la décision --> <https://ibb.co/SsfN6qp>

Par janus2

Bonjour,

Les choses sont différentes dans le cas d'une fourniture individuelle et dans le cas d'un contrat partagé.

Par citoyenX

Bonsoir,

Il n'y a pas de contrat partagé.
Le contrat fidejussio est individuel avec le syndic.

De même, reporter les factures sur les charges du locataire n'est pas concevable.

Dans le cas de ce topic, c'est un contrat fidejussio, déjà condamné par la commission de répression des fraudes.
Engie s'était engagé à mettre aux normes ses contrats en cours, ce n'est pas le cas.

Aussi longtemps que les propriétaires continueront de répercuter l'abus du syndic sur le locataire. Il y aura des problèmes.

Par ailleurs ce contrat, qui ne devrait plus exister, est antérieur à la loi qui impose de laisser au locataire le choix de son prestataire d'énergie.
Loi d'ordre public qui s'impose sur les contrats en cours.

Par janus2

Dans le cas d'une chaudière collective, il est bien évident que chaque copropriétaire et donc chaque locataire ne peut pas choisir son fournisseur de gaz puisqu'il n'y en a forcément qu'un pour tout le monde.
Dans la majorité des cas, c'est la copropriété qui paie le fournisseur et qui répartit ensuite les paiements dans les charges. Certaines copropriétés ont opté pour un contrat de fourniture de gaz partagé où chaque copropriétaire paie directement sa quote-part au fournisseur.

Par citoyenX

Bonjour.

Effectivement dans un chauffage collectif classique, il n'y a qu'un fournisseur de gaz et les factures sont réparties dans les charges au prorata des compteurs d'énergie.
Le contrat est entre le Syndic et le fournisseur d'énergie.

Dans le contrat fidejussio, la fourniture de gaz est mélangée avec le service de relevé des consommations, ou souvent s'est Engie qui installe les compteurs répartiteurs et le service de facturation.

On peut dire que le syndic a privatisé sa production, distribution et facturation d'énergie à Engie.
Et Engie facture ce qu'il veut parce que celui qui paie n'est pas celui qui a le contrat.

Il est important que dans ce contrat il y a des frais d'abonnements pour "chaque" appartement.

Il y a de plus une consommation fixe par appartement. Que l'on consomme ou non, on a un fixe de 150? par exemple par an à payer.
Pour contester ce fixe, c'est au syndic (signataire du contrat) de demander à son prestataire de modifier le fixe de tel appartement.

Pour le locataire, vu que le syndic ne traite pas directement avec le locataire. Il doit contacter son bailleur, qui doit contacter le syndic, qui doit contacter Engie.

Par contre pour payer, le locataire le fait directement à Engie, pas de soucis.
Une telle disproportion est abusive.

Celui qui paie n'a pas le contrat.
Et celui qui a le contrat ne paie rien.

Ce type de contrat peut être valable dans une copropriété ou tout les résidents sont propriétaire.

Dans tout les cas, il n'y a qu'un seul signataire sur le contrat, c'est à dire la personne morale qui gère la copropriété.

Chaque locataire, peut choisir son fournisseur d'énergie.
Pour ma part, j'utilise un poêle à pétrole pour l'hiver et j'ai demandé au propriétaire d'installer un cumulus pour l'eau chaude. Ce qu'il a refusé.

Je reçois tout de même des factures Engie sur mon loyer conséquentes, vu l'abonnement et la part fixe, ce que l'on a pas si gérer normalement par le syndic.

Un homme célibataire dans un T2 qui prend une douche par jour, ça fait 60 euros de facturation bimensuelle en été !

Par ailleurs subtilité.

Le rôle du syndic est la relève et répartition des frais, sous-traité à Engie.

Ce sont les propriétaire qui paient le syndic.

Et donc au final, les prestations du syndic sont répercutés illégalement sur les locataires. D'ou le mutisme des propriétaires dans ce que je considère "une arnaque".