



Charges récupérables

Par Loyona

Bonjour,

Je viens de quitter mon logement meublé, mon bail est ambiguë quant à la possibilité de récupérer le trop-payé des charges. Les propriétaires me disent que ce sont des charges forfaitaires et leur montant est précisé dans la clause mais la case pour cette clause n'a pas été cochée et le montant dû à chaque échéance à la page suivante mentionne des charges récupérables. Est-il possible d'obtenir une restitution du montant trop-payé des charges ?

Voici le bail :

Modalités de règlement des charges récupérables

(Case à cocher) Montant forfaitaire

Les parties conviennent de la récupération des charges par le bailleur sous forme de forfait. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges réelles. Le forfait de charges est fixé à : 50 ? , par mois. Il sera acquitté en même temps que le loyer, et révisé chaque année aux mêmes conditions que celui-ci.

Montant total dû à chaque échéance : 450 ?

Ce montant total se décompose de la façon suivante :

- Loyer: 400 ?

- Charges récupérables : 50 ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vu la rédaction, c'est bien un forfait. Donc réponse négative.

Montrez ce bail à votre ADIL pour confirmation.

Par janus2

Bonjour,

Même avis.

La clause indique bien un forfait de charges de 50?, le fait que la case ne soit pas cochée me semble une erreur de plume sans incidence.

Vous en aviez bien discuté avec le bailleur lors de la signature du bail, non ?

Par Loyona

Bonjour, merci pour votre réponse. J'ai signé seule un premier bail qu'ils m'avaient envoyé où il était mentionné des charges réelles puis le propriétaire m'en a renvoyé un m'indiquant avoir fait des modifications dans la partie travaux mais avait en faite aussi changer la partie des charges en supprimant la clause charge réelle. C'est pourquoi il y a cette ambiguïté entre la clause forfaitaire et la page suivante avec le loyer et les charges récupérables.

Par yapasdequoi

cf l'article 25-10 de la loi 89-462

Article 25-10

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

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.

Le terme "charges récupérables" signifie "charges locatives" et s'applique à la fois au 1° et au 2°.

Le texte de votre bail est clair, c'est un forfait.

Par Loyona

D'accord merci, je comprends.

Qu'en est-il si les quittances de loyer indique le montant des charges à la ligne provision et à la ligne forfait il est écrit néant?

Par Isadore

Bonjour,

Qu'en est-il si les quittances de loyer indique le montant des charges à la ligne provision et à la ligne forfait il est écrit néant?

Sans incidence, ce qui compte c'est le bail. Et le bail montre sans ambiguïté que le bailleur et vous avez convenu des charges au forfait.

Que le bailleur se mélange les pinceaux en remplissant ses quittances ne modifie pas le bail.

Par CLipper

Bonjour Loyona,

Citation : J'ai signé seule un premier bail qu'ils m'avaient envoyé où il était mentionné des charges réelles

Juste une petite question : le premier bail prévoyait quel montant de provision pour charges locatives/récupérables ?

Citation extérieure: La loi Alur stipule que le montant des charges forfaitaires ne doit pas être manifestement disproportionné par rapport aux charges que le locataire ou le précédent locataire a payées. Si le montant est exagéré, le locataire peut demander le remboursement d'une partie des charges locatives forfaitaires déjà payées.

C'est plus pratique pour le bailleur de fonctionner au forfait mais il devrait peut être vous laisser la possibilité de regarder si le montant du forfait n'est pas disproportionné d'autant que la case forfait n'est pas cochée !

Ce n'est que mon avis de locataire .

Par Loyona

Le bail précédent prévoyait la même somme, j'ai calculé rapidement qu'en deux ans et demi, ma consommation d'eau est nettement inférieure, ils devraient me rendre environ 170?. Cependant, je ne sais pas si c'est disproportionné.

Par yapasdequoi

Il faudrait regarder l'ensemble des charges, pas seulement la consommation d'eau.

Le forfait est aussi le seul moyen légal de récupérer l'électricité si le logement n'est pas alimenté par un compteur séparé.