



Régularisation des charges

Par justine52

Bonjour tout le monde,

Je rencontre quelques problèmes avec ma propriétaire depuis plusieurs mois (le plus gros actuel étant que je n'ai plus d'APL depuis 3 mois car elle a répondu à la CAF en retard...) et j'avais une question sur la régularisation des charges très grandes à venir.

En effet, nous sommes actuellement 2 dans un logement de 110m² prévu pour 3 colocataires ; or, depuis le départ de notre dernière coloc l'été dernier, nous sommes restées 2 sans nouvelles de notre propriétaire qui, apparemment, n'arrive pas à trouver de remplaçant (je ne vais pas m'étaler là-dessus...)

Nous avons moi et ma coloc reçu récemment un message d'elle avec la facture du chauffage des derniers mois qui s'élève à 551,45?. Pour les 2 derniers mois, elle nous a également envoyé une facture d'électricité s'élevant à 155,59?. Sommes qu'elle compte nous faire payer lors de la régularisation des charges en juillet ; je me posais donc la question de s'il était possible de faire valoir légalement le fait qu'un troisième coloc devrait habiter ici et que nous ne sommes que 2, et nous allons donc payer une facture pour un logement qui devrait normalement être occupé par 3 personnes, le recru d'un nouveau coloc n'étant pas de notre ressort.

Par ailleurs, il est bien écrit dans mon bail qu'à titre personnel, je jouis des biens suivants : salon/cuisine, toilettes RDC, chambre (avec SdB), couloir et cave. Je ne jouis pas de la SdB de l'étage, ni des 2 chambres (la chambre vacante possède d'ailleurs un chauffage qui fonctionne depuis son allumage en octobre, allons-nous devoir payer cette chambre vide ?)

J'espère que mon message est clair, n'hésitez pas à me poser des questions si vous pensez avoir quelques pistes pour m'éclairer !

Un très bon weekend à vous :)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez vous un bail individuel ou bien un seul bail pour tout l'appartement ?
Est-ce une location vide ou meublée ?
Que dit le bail concernant les charges ?

Par justine52

Bonjour,
Désolée de l'absence de réponses pendant si longtemps.

Le bail que nous avons signé est un bail individuel et il s'agit d'une location meublée.

Concernant les charges, il est seulement indiqué dans le bail que, par exemple dans mon cas, je jouis de la location de la chambre n°1 et des parties communes (salle de bain et wc de l'étage, cuisine, salon, couloirs, caves (2), buanderie, jardin, entrée).

Les charges locatives sont de 85? et "comprennent : le chauffage, l'électricité, l'eau, les ordures ménagères, internet. Une régularisation de charge se fera en fin d'année si il y a lieu."

Je ne vois pas autre chose d'écrit concernant les charges / régularisation des charges.

Merci beaucoup pour votre réponse !

Par janus2

Bonjour,

Il semble donc que vous louez une chambre meublée avec accès aux parties communes. Dans ce cas, si une chambre n'est pas louée, les charges correspondantes sont à payer par le bailleur. La répartition des charges doit toujours être faite comme s'il y avait bien 3 colocataires.

Par justine52

Merci énormément pour votre réponse !

Y a-t-il un texte de loi qui peut appuyer mon argument lorsque je devrai payer cette régularisation ou le bail suffira-t-il à lui prouver qu'elle doit payer sa part ? J'ai un peu peur de me retrouver face à elle et de finalement être obligée de payer l'entiereté de la somme qu'elle me demande faute de "preuves"...

Par yapasdequoi

Il faut vous appuyer sur l'article 23 de la loi 89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

extrait :

"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"

Il n'y a aucune raison de diviser le total en 2 alors que précédemment c'était divisé par 3.

Et si les provisions versées sont supérieures aux dépenses, le bailleur devra vous rembourser.

Toutefois : Je m'interroge sur la régularisation pour l'électricité : je pense que c'est illégal. Refacturer l'électricité n'est possible que dans le cadre d'un forfait (= sans régularisation)

Pour le moment il vous envoie des factures au petit bonheur sans faire un décompte annuel global sur l'ensemble des charges, MOINS ce que vous avez versé sur l'année.

Et votre bail n'est pas assez précis. Vous pourriez contester que ce sont des provisions, mais plutôt un forfait (courrier RAR puis saisie du tribunal) et voir le litige tranché par un juge.

Vous pouvez d'ici là consulter votre ADIL et montrer votre bail ainsi que ces factures qui vous sont réclamées.