



Bailleur et règles sur les charges

Par Fab030691

Bonjour,

Est il possible de m'éclairer sur les lois et surtout me dire si mon projet est possible. Je souhaite acheter une maison et la diviser en 3 appartements meublés. Aujourd'hui, on se retrouve avec un seul compteur d'eau et un seul compteur d'électricité pour la maison actuelle.

J'ai entamé les démarches pour budgétiser une remise en conformité de l'ensemble et donc avoir un compteur d'eau et un compteur électrique par appartement. Pour l'eau pas de soucis car pas de gros travaux, par contre pour l'électricité, entre le génie civil (placard coupe feu) les tableaux elec et le passage d'enedis, ca monte vite à 30000? et ca plombe le budget.

J'ai vu tout de même sur internet plusieurs choses:

- la première est qu'il est à priori possible de mettre des sous compteurs pour nous donner une estimation du budget électrique. Et on pourrait inscrire sur le bail "les charges incluent les abonnements et consommations variables des dépenses privatives relatives à l'électricité du logement". Cela nous donnerait le droit de "récupérer" la consommation électrique du locataire mais par contre s'il consomme plus, on ne peut pas récupérer le surplus de consommation.
- la deuxième est que le locataire à le droit d'avoir la liberté de choisir son abonnement EDF.

Il est difficile d'avoir son propre avis, je suis honnête et bien entendu, je ne réclamerais pas la surconsommation, je trouve aussi que cette façon de procéder est pour le locataire, une façon de se décharger des démarches à effectuer auprès d'EDF (et c'est aussi une façon de payer moins puisque un seul abonnement serait divisé en 3 dans mon cas). Dans ce sens je trouve cette manière de faire plutôt intéressante pour les locataires mais je comprend aussi que certains locataires souhaitent gérer eux même leur consommation et leur facture et choisir leur fournisseur d'énergie.

Donc j'aimerais savoir si je peux tout de même faire du sous comptage et comment le présenter sur le bail et aussi savoir si je ne risque rien si différent il y a entre un locataire et moi.

Merci pour vos réponses. :D

Par janus2

Bonjour,

En location meublée, vous avez le droit d'adopter le régime des charges forfaitaires. C'est à dire que vous fixez un montant forfaitaire de charges que paie chaque mois le locataire. Aucune régularisation n'est alors possible, peu importe les charges réellement engagées pour votre locataire, celui-ci n'est redevable que du forfait fixé au bail (forfait qui peut être revalorisé chaque année de la même façon que le loyer avec le même indice). Il ne faut donc pas se tromper dans le calcul du forfait, trop élevé, vous ne trouvez pas de locataire, trop bas, vous y restez de votre poche.

Avec ce système des charges forfaitaires, vous pouvez garder un seul compteur électrique avec l'abonnement à votre charge. A noter que des sous-compteurs n'ont pas d'utilité sauf à titre purement indicatif...

Par Fab030691

Merci pour votre réponse.

Est il possible cependant de faire une ligne charge forfaitaire concernant l'électricité et faire une autre ligne de charges récupérable pour l'eau. Au cas où un locataire serait très consommateur, cela m'éviterait de perdre de l'argent sur les deux postes. Bien entendu, un compteur d'eau divisionnaire sera installé pour facturer la consommation réelle de chaque appartement. Ou alors, si nous appliquons des charges forfaitaires, tout doit être intégrer dedans?

Merci

Par janus2

Le forfait de charge est général, vous ne pouvez pas mixer charges forfaitaires et charges réelles.

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.

Par cdimicoli

Bonjour,

savez-vous où trouver l'article précisant que pour un immeuble en monopropriété, il est possible de n'avoir qu'un seul compteur électrique ou gaz, à condition de proposer un forfait de charges à ses locataires ?

Merci