



## Charges surprises non écrite en sortie de location meuble

-----  
Par V28

Bonjour à tous,

Je vous écrit car j'ai vraiment besoin d'aide si vous plait. Une aide d'un conseiller juridiques.

J'étais dans un studio meublé depuis plus de 5 ans. Dans le contrat de location qui porte le nom de "kit meublé" contrat de location de locaux vacants meublés. Il est écrit :

- Loyer initial hors taxes : 450?
- Charges forfaitaires (rien n'est écrit)
- Provision charges réelles : 50?
- Total mensuel : 500?

(sans aucun détails sur les éventuelles autres charges à payer par la suite.) Mais il y a écrit (chapitre 3 : ) Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui même ou par les occupants de son chef.

Au début de la location, Le propriétaire n'a pas voulu changé le nom du compteur d'eau et électricité car cela lui éviter les factures d'ouvertures de compteurs. Donc les deux compteurs ont toujours était à son nom depuis le début et j'ai pas eu vraiment le choix.

Chaque année, Aucune régulation des charges réels d'eau et électricité n'a était faite durant ces 5 années.

Au bout de 5 ans, J'annonce mon départ à mon propriétaire, et je lui demandant de me préparer les éventuelles charges à lui payer. Le propriétaire n'a pas voulu m'envoyer les factures d'eau et Electricité. Il m'a répond: que c'est trop compliqué, que les fournisseurs ont changé durant les 5 ans. et que je surconsommé. Donc qu'il préférerait me les offrir que de les calculer. Mais j'ai insistais pour au moins voir les factures. Et ils m'ont répondu que vu que je ne leur fessais pas confiance, il allait tout me faire payer !!!

Aujourd'hui, il me demande de payer :

- La fin de mon préavis : 15 jours en juillet : 250 ?
- Le solde des charges de surconsommation d'eau et électricité : 414.12? (avec le détail sur 5 ans)
- Les poubelles : 632? sur 5 ans (en détails ci dessous)  
2019 : 130?  
2018 : 127?  
2017 : 126?  
2016 : 125?  
2015 : 124?

Et ils m'ont dit qu'il me fessait cadeau de la taxe de jardin des parties communs et de l'entretiens maintenance de l'ascenseur.

Aujourd'hui, il me demande de payer  $250 + 414.12 + 632 = 1296.12?$  - 450? (mon dépôt de garantie) soit un total de 846.12 ?.

J'ai l'impression qu'il essaye de m'arnaquer dû à mon manquants d'informations. Car rien n'était écrit sur les détails de toutes ces taxes et charges sur mon contrat de location et j'imagine même pas si je serai restais 10, 20 ans.

J'aimerais qu'un conseiller juridique puisse m'éclairé sur ma situation et sur ce que je dois réellement payé, ce qui est

légal et illégal dans tout ça.

Je vous remercie énormément de m'avoir lu et pour l'aide que vous pourrez m'apporter. Je reste à disposition si vous avez besoin de détails.

Merci,  
Cordialement.  
Florian.

Voici le détail des charges eau et électricité :

Electricité :

nov 2014 à mai 2016 = 18 mois / 552.91? = 30,71?/mois  
mars 2016 à mai 2017 = 14 mois / 690,33? = 49,31?/mois  
mars 2017 à mai 2018 = 14 mois / 698.76? = 49.91?/mois  
mars 2018 à mai 2019 = 14 mois / 654.29? = 46,74?/mois  
mars 2019 à mai 2020 = 14 mois / 753.35? = 53,81?/mois  
Total : 3349.64? / 74 mois  
Moyenne : 45.26?/mois

Eau :

2014 à 2016 : AUCUNES INFORMATIONS ?  
Avril 2017 à Septembre 2017 = 6 mois 74.12? = 12.35?/mois  
Octobre 2017 à Mars 2018 = 6 mois 71.63? = 11.94?/mois  
Avril 2018 à septembre 2018 = 6 mois 65.56? = 10.93?/mois  
Décembre 2018 à sept 2019 = 6 mois 87.49? = 9.72?/mois  
sept 2019 à mars 2020 = 6 mois 58.69? = 9.78?/mois  
Total : 357.50? / 33 mois  
Moyenne : 10.83?/mois

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Première chose, les charges locatives se prescrivent sur 3 ans, donc votre bailleur ne peut pas remonter sur 5 ans mais seulement sur 3.  
Ensuite, la revente d'électricité étant interdite pour un non concessionnaire, votre bailleur ne devrait pas vous faire payer votre consommation au réel.

De ce qui vous est réclamé, seule la consommation d'eau et la TEOM sont exigibles légalement, mais seulement sur 3 ans !

-----  
Par V28

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos informations,  
Si je ne paye pas la surconsommation l'électricité, l'eau rentre dans les charges réels normalement ?

J'ai lu que si mon compteurs d'eau et électricité étaient pas aux noms du propriétaire. Ils avaient pas le droit de me faire payer les charges de surconsommation d'eau et électricité ?

Ont-ils le droit de me faire payer la taxe d'ascenseur, et d'entretien des parties communes, sur les 3 ans dernières années ? Et pourquoi ?

Merci pour ses précisions.

Bonne journée.  
Cordialement.  
Florian

-----  
Par janus2

J'ai lu que si mon compteurs d'eau et électricité étaient pas aux noms du propriétaire. Ils avaient pas le droit de me faire

payer les charges de surconsommation d'eau et électricité ?

Oui pour l'électricité, comme déjà dit, mais pas pour l'eau.

-----  
Par V28

Bonjour,

Concernant l'interdiction de revente d'électricité. Certes mon propriétaire est non concessionnaire. Mais comme ils avait mon compteur électricité à son nom. On m'a dit que je devais payé seulement ma consommation en kw/h, mais je ne devais pas payer l'abonnement l'électrique car le propriétaire me bloqué le droit de changer de fournisseur d'électricité. Après je n'ai jamais envoyé de courrier à mon propriétaire pour lui dire par écrit que je souhaité vraiment le compteur à mon nom, car mais il avait insister lourdement qu'il préféré garder le compteur à son nom lors de l'état de lieu.

J'aimerais connaitre votre avis sur ce point. Pour avoir plus d'arguments face à mon propriétaire.

Merci encore,

-----  
Par janus2

En fait, votre bailleur n'ayant pas le droit de vous revendre de l'électricité, vous pouviez exiger d'avoir l'abonnement à votre nom. En aucun cas votre bailleur ne peut vous refacturer votre consommation d'électricité.

En revanche, une jurisprudence isolée, indique que, lorsque le locataire a utilisé l'électricité fourni par son bailleur, il lui doit dédommagement. C'est probablement ce que l'on a tenté de vous expliquer. Or, en théorie, ce dédommagement ne pourrait être fixé que par un juge. A vous de voir si vous voulez, de vous-même, dédommager votre bailleur...