



Charges locatives sans preuve : ordures et eau

Par locataireetudiant

Bonjour,

Je vous contacte car j'ai loué pendant 10 mois un logement non-meublé dans une copropriété. Je partageais la copropriété avec mes propriétaires.

Dans le contrat, il est spécifié que les charges ne sont pas comprises dans le loyer (eau et ordures ménagères).

Dans le contrat, le montant de ces charges n'est pas spécifié.

Je n'ai pas payé ces charges chaque mois.

Au bout de 6 mois, j'ai reçu une première demande de paiement pour l'eau. C'était une feuille manuscrite où étaient inscrits le nombre de mètres cube (m3) consommés, et le prix au m3. Je n'ai vu aucune facture du fournisseur pour prouver le tarif au m3.

J'ai quitté le logement il y a 1 mois. Je viens de recevoir par courrier recommandé mon chèque de caution, auquel a été déduit la TEOM pour 2023, et la consommation d'eau restante.

Sur le courrier qui accompagne le chèque, les propriétaires mettent le calcul du TEOM et de la consommation d'eau :

- Pour la TEOM, un prix par mois en euros, multiplié par 11 mois au lieu de 10 mois de location.
- Pour la consommation d'eau : le compteur avant et après, le nombre de m3 consommés et le prix au m3.

J'aimerais demander à mes propriétaires un remboursement de ce qui a été retenu par erreur sur mon chèque, et des justificatifs qui prouvent le prix au m3 et le montant de la TEOM.

S'il vous plaît, quels documents dois-je demander et quels textes de lois puis-je mentionner pour appuyer ma demande?

Je vous remercie de m'avoir lue et pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'eau et la taxe TEOM sont des charges locatives.

Si le bail ne prévoit pas de provisions, ni de forfait, vous devez les payer chaque année ou en fin de location.

Voici le décret qui indique les charges locatives :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

Le dépôt de garantie (pas caution - c'est une personne)
est restitué selon l'article 22 de la loi n°89-462

" dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile."

Vous pouvez sur cette base demander des justificatifs au bailleur :

- index de votre compteur d'eau relevé à l'entrée et à la sortie
- facture du fournisseur d'eau
- avis de taxe foncière indiquant le montant de la TEOM.

Le prorata inclut le préavis, ce qui explique peut-être le 11/12 au lieu de 10/12 de la TEOM.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par locataireetudiant

Bonjour,

Je vous remercie pour ces éclairages.

Qu'entendez-vous par "préavis"?

Sur le courrier du propriétaire, il est indiqué que les charges locatives déduites du chèque concernent la période du 28 janvier 2023 au 30 novembre 2023 (date du départ du logement), soit 10 mois et 2 jours.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas votre date de départ qui compte, c'est la date de fin du bail.
A quelle date le bailleur a-t-il reçu votre congé ?

Par locataireetudiant

Le congé a été remis fin août-début septembre 2023 (je n'ai plus la date exacte) pour un départ négocié au 30 novembre 2023.

Nous avons effectivement raccourci la période de préavis à 2 mois au lieu de 3, ce qui peut expliquer les 11 mois.

Je demanderai les pièces que vous avez mentionnées.

Je vous remercie !

Par yapasdequoi

La date de remise du congé correspond à la date de début du préavis. Il est de 3 mois selon la loi (sauf si le logement est reloué avant la fin de cette durée).

Vous dites que vous avez négocié 2 mois... avez-vous la preuve écrite/signée de cet accord avec le bailleur ?

Sinon, à tout moment (et surtout si vous cherchez à pinailler ...) il peut exiger l'application stricte de la loi et vous réclamer le 3ème mois de loyer du préavis. Soyez prudent dans vos réclamations.

PS : J'ai un doute sur vos dates ! Si le congé a été remis fin août pour un départ "négocié" au 30 novembre, il y a bien 3 mois de préavis : vous n'avez rien négocié du tout ?

Par locataireetudiant

Je me souviens avoir déposé la lettre mi-septembre, et non fin-août. Avec un préavis de 3 mois, je devais quitter le logement mi-décembre.

Compte-tenu des fêtes, j'ai demandé dans la lettre de quitter le logement au 1er décembre.

Auquel le propriétaire a demandé de faire l'état des lieux le 30 septembre (étant indisponible le 1er décembre).

La seule preuve écrite que j'ai est par sms. Nous habitons à proximité, donc il est vrai que beaucoup d'accords se faisaient "officieusement". Chose que je ne recommencerai plus, j'ai appris de mes erreurs.

J'ai demandé par mail les documents. Je pense que je n'irai pas plus loin après cela, par prudence.

Je vous remercie pour votre aide.

Par yapasdequoi

Si le logement a été reloué après votre départ, vous ne devez plus rien au delà...

Mais encore faut-il en avoir la certitude. Sinon le bailleur peut réclamer le loyer jusqu'à mi décembre et peu importe la date de rendu des clés.