



Fin de bail et régularisation de charges chaudière

Par ViviM

Bonjour,

J'ai quitté un appartement fin avril 2026.

Suite à l'état des lieux, le propriétaire m'a fait parvenir la régularisation des charges.

Il réclame un paiement au prorata de l'entretien de la chaudière pour une période allant de janvier à avril 2026.

Il souhaite faire une retenue de cette somme sur ma caution de garantie.

Je lui ai fait part de mon incompréhension étant donné que j'ai fait réaliser l'entretien annuelle de la chaudière en juin 2025 et que la facture précise que cette entretien couvre la période de juin 2025 à juin 2026.

Le propriétaire soutien que je dois payer car selon lui je ne paye pas une facture entière précise mais le temps passé dans le logement sur la base des factures reçues.

Il dit qu'il impose son fournisseur, ce qui fait bénéficier les locataires du temps au prorata alors que s'ils s'en occupaient directement, ils paieraient une facture d'1 année complète sans possibilité de remboursement selon le temps passé.

Cette réponse me laisse perplexe étant donné que je n'ai pas payé de charges d'entretien de chaudière à mon arrivée dans le logement en 2024.

De plus, l'entretien annuel n'est-il pas à la charge du locataire occupant en prenant compte de la date du dernier entretien ?

Est-ce que quelqu'un peut me dire si mon propriétaire est dans son bon droit ? Ou s'il réclame une somme qui n'est pas dûe ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas précisé les points suivants :

- C'est un bail de location vide soumis à la loi 89-462
- Le bail prévoit le paiement des charges par provisions
- C'est une chaudière individuelle
- Le bailleur ne vous a jamais informé ni mentionné dans le bail qu'il avait souscrit un contrat d'entretien

Avec ces hypothèses :

Comme vous avez procédé à l'entretien annuel de la chaudière et fourni l'attestation annuelle au bailleur datant de moins de 1 an, vous n'avez rien de plus à payer à ce sujet.

Dès "fin mai" (1 mois après remise des clés), vous pourrez contester cette régularisation par courrier RAR et la restitution totale du dépôt de garantie (si pas d'autres retenue justifiée) en citant les articles 22 et 23 de la loi 89-462

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/][url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/]

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

ainsi que le décret 87-713 fixant les charges récupérables.

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

Vous pouvez obtenir plus d'information auprès de votre ADIL.

Par ViviM

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

J'ai manqué de précisions en effet.

C'est une location non meublée en mono propriété avec une chaudière à gaz individuelle.

Dans le bail (que je n'avais pas encore vérifié sur ce point) voici ce qui est indiqué :

La révision de la chaudière sera établie par le prestataire du propriétaire. Cette révision est obligatoirement annuelle pour tel montant et est remboursable dans les charges de fin d'année au propriétaire.

Un prorata est appliqué même pour une location d'une durée inférieure à 3 mois.

Je comprends qu'avec le bail le prorata paraît légitime cependant, cela me pose toujours problème compte tenu des dates. Est-ce que je suis redevable de quoi que ce soit? Et si application du prorata quelle date sont effectivement à couvrir?