



Charges + inventaire + état des lieux

Par manu57850, le 04/03/2015 à 13:53

Bonjour;

Je suis locataire depuis peu d'un studio meublé qui se trouve dans la maison de mon propriétaire (appartement avec séjour + cuisine + salle de bain).

Dans le bail qui à été établi il est précisé que un inventaire + état des lieux seront obligatoirement annexés au contrat, or cela n'a pas été fait.

1) J'ai pris des photos des lieux au moment de mon entrée et me les suis envoyé par mail (afin d'avoir une preuve de l'état du logement avec date).

Question 1 : Le propriétaire peut-il me faire porter le chapeau de l'une ou l'autre dégradations déjà en place à mon entrée ??? (sachant que pas d'état des lieux mais prise de photos datées car envoi mail)

2) pas d'inventaire non plus (car meubles mis à disposition + vaisselle complète)

Question 2 : Le propriétaire peut-il à tort m'accuser de vol de vaisselle par exemple ??? vu que nous n'avons pas défini ce qui m'a été mis à disposition ????

3) le propriétaire m'a indiqué oralement qu'il n'y avait pas de régularisation de charges

Dans le bail il y a uniquement écrit : "les charges sont comprises dans le prix du loyer (eau, électricité et taxe de séjour)" : je ne trouve pas cela clair ??

Le propriétaire peut-il me réclamer une régularisation des charges ??? Ce qui ne serait pas très honnête

Merci pour vos réponses

Par janus2fr, le 04/03/2015 à 20:09

Bonjour,

1) Puisqu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, vous êtes censé avoir reçu le logement en parfait état (code civil). Toute dégradation constatée à votre départ pourra être mise à votre charge, même si elle existait déjà à votre arrivée. Vos photos ne constituent pas une preuve, il aurait fallu faire appel à un huissier (de nos jours, on peut faire ce que l'on veut avec un logiciel de retouche et de montage).

2) Puisque pas d'inventaire et pas d'état des lieux, le bailleur ne peut pas vous accuser de vol de quoi que ce soit. Vous pourriez même emmener les meubles avec vous à votre départ.

3) Ce qu'indique votre bail, c'est que vous êtes sous le régime des charges forfaitaires. C'est à dire que le loyer que vous payez chaque mois est calculé en tenant compte d'une certaine consommation d'eau et d'électricité et des divers charges. Sous ce régime, le bailleur ne peut pas procéder ensuite à une régularisation en fonction des consommations réelles, quelles soient inférieures ou supérieures au forfait prévu.

En revanche, la notion de "taxe de séjour" n'a rien à faire dans le cas d'un bail à titre de résidence principale du locataire ! C'est une notion propre aux meublés de tourisme...