



Charges locatives : facturation du gaz utilisé

Par **jojonico64**, le **29/09/2016** à **17:43**

Bonjour,

Locataires en appartement, nous utilisons actuellement le gaz naturel stocké dans une citerne collective extérieure et qui est redistribué par une installation en réseau avec à chaque étage un seul « point d'entrée » par logement doté d'un compteur individuel GDF (type Magnol) pour alimenter :

- une chaudière individuelle de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage des radiateurs ;
- une arrivée de gaz pour la cuisine (non utilisée, cuisson assurée par plaque électrique).

A noter que ces compteurs de gaz fonctionnent normalement et qu'à contrario des charges d'eau et d'électricité, il n'y a pas de charges communes consommables pour consommation de gaz (absence de radiateurs dans les couloirs extérieurs, escaliers, caves et garages).

S'agissant des charges locatives et en particulier des charges générales consommables, l'article 11.7 du bail d'habitation, conditions générales, précise (extraits) :

« Dans certains cas, les locaux peuvent être équipés avant ou après le bail d'un système de comptage des consommations d'eau froide, d'eau chaude, de chauffage... Lorsqu'un tel système est opérationnel, le bailleur peut établir, pour les charges concernées, un appel et un décompte individualisé, basés sur la consommation réelle de chacun. Le montant dépensé est réclamé au preneur lors des relevés de compteur ou à défaut lors de la régularisation des charges... ».

Toutefois, la grille des charges locatives (document rajouté au bail) ne fait état que de gaz cuisine (propane), en définissant une répartition de charges par coefficient F2 et F3 (par répartition de nature de logement).

Il est à noter que la facturation du gaz est bien effectuée « globalement », sans distinguer le gaz de cuisine du gaz de la chaudière mixte de production d'eau chaude et de chauffage avec une imputation au prorata du type de logement.

selon les dires du syndic, la facturation du gaz consommé se fait par répartition au motif que « les compteurs de gaz en service ne sont pas calibrés » (comprendre non étalonnés ? non fonctionnels ? ce n'est pas le cas, les compteurs étant jusqu'à preuve du contraire « opérationnels ») ;

Remarques : pour chaque logement, la consommation de gaz constitue le plus gros poste de dépenses en matière de charges. L'imputation forfaitaire au prorata du type de logement est « inéquitable » dès lors qu'il y a un compteur individuel car elle ne prend pas en compte les éléments faisant varier très sensiblement la facture de gaz : gisement et orientation du logement, surface réelle à chauffer (hors balcon), gestion personnelle du chauffage (maîtrise

de la température, souci d'économie).

D'autre part, le tableau annuel de régularisation des charges locatives (lecture du relevé du 01.01 au 31.12.2014 édité le 29.06.2015) récapitule la dépense annuelle de gaz en une seule ligne de dépense « fourniture combustible » avec une répartition par type de logement F2/F3, tout en ajoutant à la facturation d'approvisionnement de gaz divers frais généraux dont ceux de conduite et d'entretien des installations de chauffage (cf. note d'information).

Questions : sommes nous fondés de demander la régularisation des charges locatives consommables de gaz pour les années antérieures et de demander à établir à compter de 2016 un décompte annuel des charges de consommation réelle de gaz d'après les relevés du compteur individuel et non plus une répartition par type de logement.

Par ailleurs, peut-on demander à changer de fournisseur de gaz (ex : se raccorder au gaz de ville ? A qui incomberont les travaux éventuels de raccordement de l'immeuble au gaz de ville ?

Merci de votre attention et de bien vouloir nous faire part des vos avis et conseils.
cordialement, joël