



Bail oral et facture d'eau de 32 mois

Par **Angelo13**, le **06/06/2012** à **16:29**

Bonjour,

J'occupe un logement depuis octobre 2009. Aucun bail n'a été établi malgré mes relances au propriétaire auquel je versais 320€ de loyer pour un studio, l'électricité étant à ma charge.

Le 31 mai, j'ai rendu ce logement pour raisons de santé (préavis d'un mois avec accord du propriétaire qui avait trouvé un nouveau locataire pour le 1er juin).

D'une part, le propriétaire s'étonne de l'absence de bail et se trouve donc dans l'incapacité de me produire un document attestant de la fin de mon bail afin que je puisse résilier l'assurance habitation.

D'autre part, il m'annonce qu'il ira relever les compteurs d'eau individuels (dont j'ignorais l'existence) et qu'il me présentera la facture correspondant à mes 32 mois d'occupation du logement.

Après m'être renseigné auprès des autres locataires, il apparait qu'aucun d'entre eux n'a de bail en sa possession et que tous pensaient, comme moi, que le montant de l'eau était inclus dans le loyer. Ils ignoraient également l'existence de ces compteurs individuels.

Je m'interroge donc :

- Le propriétaire est-il en droit de réclamer 32 mois de consommation d'eau ? N'aurait-il pas dû présenter une facture annuelle ?
- Sans établissement d'un bail écrit, comment justifier que l'eau était incluse ou pas dans le montant du loyer ?

Cordialement.

Angelo

Par **janus2fr**, le **06/06/2012** à **17:08**

Bonjour,

En règle générale, le bailleur peut rattraper les charges non payées sur les 5 dernières années, soit 60 mois. Il est donc en droit de vous les réclamer pour 32 mois.

Votre cas étant un peu particulier, vous êtes en droit de demander un étalement du paiement si la somme est trop importante. Mais si le bailleur s'y oppose, il faudra demander au juge de trancher.

Par **Angelo13**, le **06/06/2012** à **22:53**

Merci de votre réponse.

Le bailleur peut donc réclamer des charges qui n'ont pas été déclarées "à ma charge" durant plusieurs années et qui devaient, selon lui, être incluses dans le montant du loyer ? (tout ceci sur la base d'un bail "oral", ce qui ne simplifie pas les choses, j'en conviens...)

ça va être raide 3 ans de facture d'eau... :)

Par **janus2fr**, le **07/06/2012** à **06:59**

Bonjour,

Vous dites plus haut :

[citation]il apparait qu'aucun d'entre eux n'a de bail en sa possession et que tous pensaient, comme moi, que le montant de l'eau était inclus dans le loyer. Ils ignoraient également l'existence de ces compteurs individuels. [/citation]

et maintenant :

[citation]Le bailleur peut donc réclamer des charges qui n'ont pas été déclarées "à ma charge" durant plusieurs années et qui devaient, selon lui, être incluses dans le montant du loyer ?[/citation]

Vous changez votre version des faits, difficile de vous suivre. Vous disiez plus haut "penser" que l'eau était comprise dans le loyer et à présent que c'est le bailleur qui vous l'a dit, ce n'est pas la même chose...

Sinon, sachez qu'il y a effectivement 2 façons de faire payer les charges au locataire :

- le forfait de charges : uniquement pour les meublés, c'est une somme fixe par mois et aucune régularisation possible suivant les consommations.
- les charges au réel, souvent payables par provisions mensuelles et une régularisation annuelle.

Dans votre cas, le fait de ne pas disposer de bail écrit fixant clairement les règles ne permet pas de savoir dans quel cas vous êtes.

Par **Angelo13**, le **07/06/2012** à **12:28**

Mes excuses, il est vrai que ce n'était pas clair.

A l'installation dans l'appartement, le propriétaire m'a stipulé un montant à lui payer de 320€ + l'électricité (et m'a donc demandé de faire le nécessaire auprès d'EDF pour ouvrir un contrat).

Depuis, je paye par prélèvement automatique, chaque mois, ce qui pour moi correspond à

mon loyer et, à part, mes mensualités EDF.

J'ai attendu qu'il me dépose le bail à signer dans ma boîte aux lettres, ce qui n'a malheureusement pas été fait malgré mes relances.

C'est effectivement un raccourci que j'ai pris peut-être un peu facilement que d'en déduire que les charges et l'eau étaient incluses dans ce montant de 320€.

Cependant, je ne suis pas le seul dans ce cas : les autres locataires de l'immeuble sont également sans bail et ont été très surpris d'apprendre que le propriétaire demandait à ses locataires de régler plusieurs années de consommation d'eau le jour de leur départ.

Personnellement, ce fonctionnement de la part du propriétaire ne me semble pas des plus logiques. Je me demande toujours pourquoi les charges, si elles n'étaient pas incluses dans le loyer, n'ont jamais été ni discutées, ni annualisées.

Ceci dit, ceci n'est que ma logique... et ce qui importe c'est ce que dit la loi. Et d'après vos dires le propriétaire serait en droit de réclamer une telle somme, n'est-ce pas ?

Par **janus2fr**, le **07/06/2012 à 13:43**

Effectivement, comme je vous l'ai dit, le bailleur peut revenir sur les 5 dernières années.

Par **Angelo13**, le **07/06/2012 à 21:20**

merci.

Toujours pas dit , Angélo , si ce bail verbal concerne une location " nue 89 " , ou meublée avec alors une présomption de charges incluses

Par **janus2fr**, le **08/06/2012 à 06:57**

[citation]Toujours pas dit , Angélo , si ce bail verbal concerne une location " nue 89 " , ou meublée avec alors une présomption de charges incluses

[/citation]

La présomption va plutôt aux charges non incluses puisque le locataire paie déjà son propre abonnement d'électricité.

Par **Angelo13**, le **08/06/2012 à 23:27**

Le studio était présenté comme un "meublé avec mezzanine"

Les meubles se composaient d'une cuisine équipée (plaques électriques + frigo) par le propriétaire, ainsi qu'une tablette de cuisine + 2 chaises + les étagères sous l'escalier, laissées par un ancien locataire.

Vraiment ce qui m'intéresse c'est qu'on ne m'ait pas demandé une régularisation de l'eau chaque année, que rien n'ait été mentionné à ce sujet et que ce soit le cas pour tous les autres locataires à qui j'ai posé la question cette semaine.

Mais si effectivement le proprio est dans son droit, je demanderai un étalement... :)

Par **janus2fr**, le **09/06/2012** à **08:42**

[citation]Vraiment ce qui m'intéresse c'est qu'on ne m'ait pas demandé une régularisation de l'eau chaque année[/citation]

Ce qui, effectivement, aurait été la procédure normale...

Par **Angelo13**, le **10/06/2012** à **11:09**

En toute logique, oui...

Merci en tout cas de vos réponses, il aura été appréciable d'avoir l'éclairage de personnes mieux informées que moi sur cette question de bail et d'eau.

Par **pbjardin**, le **11/06/2012** à **16:18**

En cas de demande de paiement de facture d'eau ancienne il y a une prescription de deux ans qu'il faut opposer au fournisseur : Code Conso: Article L137-2 " L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans." Le faire par LRAR avec copie de l'Article. En cas de problème il faut faire appel au médiateur de l'eau.

Plus d'infos sur : <http://www.activeau.fr/PBCPPlayer.asp?ID=743736>

Par **janus2fr**, le **11/06/2012** à **17:28**

pbjardin, vous confondez tout, svp n'embrouillez pas les choses pour rien...

Nous ne sommes pas dans le cas d'un fournisseur d'eau qui présenterait ses factures, effectivement prescriptibles sur 2 ans, mais dans le cas d'un bailleur qui régularise les

charges, action qui se prescrit sur 5 ans !

Vous avez raison Janus , il faut sérier les questions dans le bon ordre , du " qui doit à qui "