



Provision charges non stipulée sur bail

Par **Sophie vercken**, le 27/11/2017 à 21:01

Bonsoir,

J ai signé un bail d habitation en décembre 2016 mentionnant le montant du loyer charges comprises (870 euros)

Il était convenu d'imputer une certaine somme (20 euros) à la provision concernant la TOM. Cette info a été confirmée à l oral et via des échanges par SMS avec la propriétaire.

Or, cette personne conteste aujourd'hui l existence de cette provision et me demande de régler la totalité de la TOM de cette année...

les SMS échangés peuvent ils prouver sa mauvaise foi?

Quels recours? Merci d avance....

Par **Sophie vercken**, le 28/11/2017 à 07:09

Quelqu'un aurait une réponse?

Par **Sophie vercken**, le 28/11/2017 à 07:10

Quelqu'un aurait une réponse?

Par **janus2fr**, le 28/11/2017 à 07:30

Bonjour,

Louez-vous en meublé ? Car il n'y a qu'en meublé que la notion de loyer "charges comprises" a un sens. Cela signifie que le système des charges forfaitaires est appliqué et que donc il ne peut pas y avoir une demande supplémentaire de charges, le forfait compris dans le loyer couvrant toutes les charges.

Par **Sophie vercken**, le 28/11/2017 à 07:34

Bonjour, merci de votre réponse, non il s agit d une location vide et la provision que j ai

versée pdt un an correspondait à la taxe d ordures ménagères...

C est ce qu il était convenu au départ, ma propriétaire m a même confirmé par écrit le calcul au moment de la réception de la taxe foncière et hier elle a fait volte face et a nié en bloc ces informations...

Cela signifie que je n ai aucun recours?

Par **janus2fr**, le **28/11/2017** à **07:52**

Donc si location vide, il ne peut pas y avoir de loyer "charges comprises", c'est obligatoirement le régime des charges réelles qui s'applique.

Le loyer indiqué sur le bail est donc le loyer "hors charges".

Si le bail n'indique pas de provisions pour charges, vous devez donc régler les charges, à la demande, sur présentation de justificatifs.

Par **Sophie vercken**, le **28/11/2017** à **07:54**

Le bail ne stipule pas effectivement mais j ai un courrier signé de la proprio ainsi que des échanges par SMS, ils ne sont pas recevables?

Par **janus2fr**, le **28/11/2017** à **08:11**

Le bail fait foi en ce qui concerne la valeur du loyer. S'il est indiqué 870.00€, c'est bien le loyer "hors charges".

Par **Sophie vercken**, le **28/11/2017** à **09:01**

Merci beaucoup pour vos réponses, je vais quand même tenter de démontrer sa mauvaise foi au moyen des écrits en ma possession , je croise les doigts :)