

## Régularisation de charges locatives (chauffage)

Par **Thierry73**, le **27/01/2019** à **15:54**

Bonjour,

locataire de mon appartement depuis août 2016, je cherche à me renseigner suite à une demande toute récente de régularisation de charges (chauffage) de ma propriétaire pour l'année 2018.

L'appartement est situé au 3ème et dernier étage d'une grosse maison, avec une partie de la surface avec plafond en pente, l'appartement du second étage est loué à un couple, les propriétaires habitent au 1er.

Le bail est établi à 500 € de loyer, dont 100 € de provisions de charges. La propriétaire est venue avant-hier me présenter une feuille détaillant le coût du chauffage (fioul) à chaque remplissage de la cuve pour l'année 2018:

## REGULARISATION 2017/2018

### FUEL

16/12/2017	2500 L	0,780 €
30/042018	1500 L	0,850 €
23/072018	2500 L	0,900 €
TOTAL	6500 L	

### REPARTITION AU NOMBRE DE RADIATEUR

5475,00 € /19 = 288,16 € le radiateur

3ème étage	6 radiateurs	288,16 €
2ème étage	7,5 radiateurs	288,16 €
1er étage	5,5 radiateurs	288,16 €

### PROVISIONS

3ème étage	12 mois	100,00 €
2ème étage	12 mois	150,00 €
1 er étage	7 mois	150,00 €

### TOTAL

### REGULARISATION

3ème étage	1 758,96 €	1 200,00 €
2ème étage	2 161,20 €	1 800,00 €
1 er étage	1 584,00 €	1 050,00 €

J'ai donc plusieurs interrogations, partagées avec les autres locataires:

- S'il est normal et légal que les propriétaires puissent demander une régularisation de charges, la somme qui m'est demandée me semble conséquente: sachant que le bail indique 100 euros de charges par mois, on me demande 44% en plus. (en 2017, il y avait déjà un surplus de charges, que ma propriétaire a payé de sa poche). Peut-on en déduire que la part

de charges sur le loyer a été calculée trop juste?

- Le calcul est basé sur une répartition par radiateurs, or ils ne font pas tous la même taille, au sein des appartements et entre les appartements. Qui plus est j'habite sous le toit, et si l'isolation me semble très correcte il me semble très sensible au froid. En termes de volume, mon appartement est inférieur au second lui-même inférieur au premier. La répartition par radiateurs est-elle pertinente (en plus j'en utilise 4 sur 6), une répartition sur le volume ne le serait-elle pas plus? Le fait que l'appartement est sous le toit a-t-il son importance?

- Les propriétaires sont absents une partie de l'année, et basent leur calcul sur leurs mois de présence pour leurs propres charges (7 mois sur 12). Est-ce normal?

J'ajoute que la température est difficile à réguler, les radiateurs sont équipés d'appareils chiffrés que l'on tourne (ça porte sans doute un nom) mais concrètement ils chauffent fort ou très peu. Et que je ne crois pas abuser niveau chauffage (2 pièces non chauffées et fermées).

Je compte prendre rendez-vous avec l'ADIL locale, mais toutes vos précisions sont les bienvenues! Merci,