



Régularisation charges locatives

Par **Captainkurk**, le **05/05/2009** à **15:53**

Bonjour,

J'ai quitté début Mars 2009 mon logement que j'occupais depuis septembre 2008.

Pour ce logement meublé (un T3 de 70m² à Bordeaux), nous étions 3 colocataires ayant chacun un bail, payant chacun 350€ (250€ de loyer et 100€ de charges). Je trouve que le montant total des charges (300€) est très élevé, des amis vivant dans la résidence d'à côté payaient seulement 120€ de charges.

Ma première question:

Est-ce légal de louer un appartement à 3 personnes en leur faisant un bail différent à chacun?

Ma deuxième question:

N'ayant eu aucun justificatif ni régularisation de charges, je voudrais faire une demande pour obtenir le remboursement du trop perçu de la part de la propriétaire. Je ne sais pas trop comment m'y prendre.

Merci de votre aide.

Par **loe**, le **05/05/2009** à **17:20**

Bonjour,

Il faut tout simplement que vous demandiez à votre ex propriétaire les justificatifs des charges. S'il n'y a pas de réponse, il faudra saisir le juge de proximité.

S'agissant de baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, le propriétaire peut demander à son locataire le remboursement de charges dont la liste est limitativement fixée par décret (Décret du 26 août 1987)

En général, le contrat de bail prévoit que le locataire paiera, chaque mois, en plus du loyer, un montant correspondant à une provision sur charges, en fonction du montant estimé des charges.

La loi impose alors au propriétaire de procéder à une régularisation (en comparant les sommes versées par le locataire au montant réel des charges dues sur une période déterminée). Cette régularisation doit avoir lieu au moins une fois par an .

Le propriétaire doit alors justifier de l'existence et du coût des charges récupérables sur le

locataire. A cet effet, il doit lui faire parvenir un décompte des charges dans le mois qui précède la régularisation et tenir à sa disposition toutes les pièces justificatives (factures, contrat d'entretien ménager, etc.).

Je suppose qu'en plus de la taxe des ordures ménagères, vous aviez d'autres charges prévues au bail ? 100 € c'est par mois et par personne ? Est-ce que cela incluait le chauffage + l'eau ?

Lorsque vous dites que le bail était différent pour chaque colocataire, que voulez-vous dire ?

Par **Captainkurk**, le **05/05/2009** à **17:48**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Dans les charges la propriétaire incluait le chauffage, l'eau, les frais de gestion de l'immeuble, et l'edf. Tout cela a hauteur de 100€ par personne soit 300€ par mois au total.

Pour le même appartement, nous avons chacun un bail à notre nom. Cette façon de faire m'avait étonnée car dans la plupart des collocations que j'ai connues, il y'avait un seul et unique bail où figurait le nom de chaque colocataire.

Merci d'avance.

Par **loe**, le **05/05/2009** à **17:57**

Bonjour,

je ne pense pas qu'il y ait un vice de forme à faire un bail par colocataire, au moins chacun a le sien propre.

Pour ce qui est des charges, vous êtes tout à fait en droit de demander les justificatifs, et par là même, le remboursement du trop versé si cela était le cas.