



## eau chaude ou chauffage non inclus dans charges forfaitaires ?

Par mariemarie14, le 21/11/2011 à 22:31

Bonjour,

J'ai habité un logement meublé pendant 2 ans. (avril 2008 - février 2010). Aujourd'hui, mon ancien propriétaire me demande de régler une facture de GDF (à son nom) pour les trois derniers mois où j'ai habité dans ce logement, (je n'en avais jamais payé auparavant). Je pensais ces dépenses étaient dans mes charges forfaitaires et/ou le loyer secondaire, mais face à sa tenacité je me pose la question. Voici donc un extrait de mon contrat, afin d'être le plus précise possible:

[s]3-Conditions financières de la location[/s]

Le locataire aura à payer le loyer principal, le loyer secondaire, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives s'il en a été exécuté pour son compte. Il aura à verser un dépôt de garantie.

[s]3.1-Le Loyer[/s]

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Directoire de la Société. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu.

Mensuellement, le loyer principal s'élève actuellement à 399 euros + charges forfaitaires de 38 euros (voir paragraphe 3.3) + le loyer secondaire à 62 euros.

Le non-paiement du loyer à la date d'exigibilité entraînera la mise en recouvrement par ministère d'huissier: les frais d'un recouvrement amiable ou judiciaire seront entièrement à la charge du locataire.

La Société s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

3.2-Le dépôt de garantie

[s]3.3-Les charges locatives[/s]

En plus du loyer principal et du loyer secondaire, la Société est fondée à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par les décrets n°87-712 et 87-713 d'août 1987 pris en application de l'article L442.3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Selon moi, les charges locatives sont incluses dans les charges forfaitaires puisque dans la partie 3.1 ils se réfèrent au paragraphe 3.3 pour "définir" les charges forfaitaires.

Pour mon ancien propriétaire, ce n'est pas inclus .

Dans ce flou, comment statuer?

Je vous remercie par avance pour votre aide et votre objectivité.  
Pensez-vous que je doive payer cette facture, mais dans ce cas, n'aurait-il pas dû être précisé exactement ce qui était compris ou non dans les charges forfaitaires ?

Si légalement je dois payer, je paierai sans problème. J'ai toujours payé tous mes loyers. Je voudrais "comprendre".

Merci encore,

Marie

Par **Domil**, le **21/11/2011** à **22:54**

Il n'y a aucun flou, il n'est nul part indiqué que les charges sont forfaitaires. Au contraire, elles sont clairement indiquées comme étant à la dépense réelle.

Par **mariemarie14**, le **22/11/2011** à **06:16**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre aide.

Il est indiqué dans le paragraphe 3.1 que je paye 399 euros de loyer principal, 62 euros de loyer secondaire (je ne sais d'ailleurs pas à quoi cela correspond non plus) et 38 euros de **charges forfaitaires**.

D'où ma question.

Merci encore,

Marie

Par **janus2fr**, le **22/11/2011** à **08:24**

Bonjour,

Je n'ai jamais vu ces histoires de loyer principal et secondaire. De quel type de bail s'agit-il ? Est-ce un HLM ?

Par **mariemarie14**, le **22/11/2011** à **09:17**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Je viens de voir tout en haut la ligne

"Ville: 14610 EPRON

Cité: xxxx xxx 87 HLM"

Ce n'est mentionné nulle part ailleurs et ils n'en faisaient pas la pub, je ne savais même pas.

Quelle est la différence entre un HLM et un non HLM ?

A part ça, c'est un logement meublé (studio 30m<sup>2</sup>) réservé aux étudiants loué par une entreprise privée.

Je n'ai trouvé aucune définition sur internet de ce qu'était un loyer secondaire. J'ai uniquement trouvé des offres de logement où les prix indiqués comportaient entre autres un loyer secondaire.

Merci,  
Marie

Par **mariemarie14**, le **22/11/2011** à **11:21**

En lisant bien mon contrat, je n'ai pas l'impression que ce soit un HLM. Ce serait écrit ailleurs que dans un "numéro de série" non ? Et 500euros par mois pour 30m<sup>2</sup> dans la banlieue caennaise... C'est dur de qualifier ça d'Habitation à Logement Modéré...

Merci  
Marie