Image not found or type unknown

Problème bail meublé, charges électricité et internet "forfait hors dépassement"

Par **JulienP52**, le **11/09/2021** à **16:19**

Bonjour,

Je suis ici par rapport à un souci de bail de location meublée, dont je suis locataire, et où la propriétaire impose son contrat d'électricité et d'abonnement internet, avec paiement de l'électricité sous forme forfaitaire mais avec des conditions de dépassement "au-delà de 52€ par mois, le locataire doit payer la différence".

Après avoir procédé une première régularisation l'année dernière en sa faveur, elle ne veut pas procéder de régularisation en sa défaveur ; j'ai consommé pour 40€ d'électricité cette année et payé 624€ en provisions pour charges.

De plus, elle ne veut pas que je prenne un contrat d'électricité ou d'internet à mon nom alors qu'il me semble que cela s'apparente à de la revente d'électricité et que l'électricité privative et les consommations internet ne font pas parties des charges récupérables classiques.

Voici des détails supplémentaires :
Concernant les deux parties :
- La propriétaire, "bailleur", est désignée directement (elle ne passe à priori pas par une société) et loue 5 appartements sur le même mode de fonctionnement
- Moi, "locataire", est actuellement en alternance (contrat d'apprentissage), occupe le logement seul, et est âgé de 22 ans

Concernant le bail :
- "Bail de location à usage d'habitation principale soumis à la loi du 6 juillet 1989, location meublée"
- Logement situé à Lyon 7, d'environ 37m², avec, à usage commun : ascenseur, local poubelle, gardian de l'immeuble ; locaux annexes : garage
- Immeuble datant de 1994, régime juridique : copropriété
- Durée de location : 1 an, reconduit automatiquement depuis sa date d'effet le 29/08/2019
- "Dernier loyer appliqué au précédent locataire : 850€ hors dépassement électricité.
Montant du loyer mensuel : 850€.
Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 1er septembre.
IRL connue à ce jour, pour le 2ème trimestre 2019 est de 129,72.
Les charges seront prises en charge par le bailleur, à l'exception de la taxe d'habitation due par le locataire en place le 1er janvier et de l'électricité au delà de 52€ par mois."
- "Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : 850€.
Complément de loyer éventuel : électricité au delà de 52€ par mois.

Soit un total de : 850€ + assurance locataire."
- "Dépôt de garantie : 850€."

Contenu des quittances de loyer, émis chaque mois, du 09/2019 au 09/2020 :
- "Je soussignée [bailleur], propriétaire du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de [locataire], la somme de 850 euros (huit cent cinquante euros) au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location [mois concerné] et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits."
- "Détail du règlement :
Loyer : 790 euros
Provision pour Charges : 60 euros
Total : 850 euros
Date du paiement : [date de début du mois concerné] par virement"

Lors de la régularisation de septembre 2020, la propriétaire avait payée 847,20€ d'électricité et j'ai dû repayer par virement le dépassement de 223€ (j'avais déjà payé 52*12 = 624€ en provision pour charges).
Suite à cela, le loyer a augmenté de 20€ pour provision pour charges d'électricité.

Contenu des quittances de loyer, émis chaque mois, du 10/2020 au 08/2021 :
- "Je soussignée [bailleur], propriétaire du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de [locataire], la somme de 870 euros (huit cent soixante dix euros) au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location [mois concerné] et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits."
- "Détail du règlement :
Loyer : 790 euros
Provision pour Charges : 80 euros
Total : 870 euros
Date du paiement : [date de début du mois concerné] par virement"

Ce mois-ci, la propriétaire m'a fait parvenir une nouvelle quittance bien différente des dernières, à savoir :
- "Je soussignée [bailleur], propriétaire du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de [locataire], la somme de 880 euros (huit cent quatre vingt euros) au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location [mois concerné] et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits."
- Détail du règlement :
860 euros de loyer + 20 € de dépassement de charge d’électricité
Total : 880 euros toutes charges comprises
Date du paiement : [date de début du mois concerné] par virement"

Pour information, la consommation effective d'électricité depuis le 18/08/2020 s'élève à seulement 48,04€ ; alors que je paie 72€ de provision pour charges par mois. Ce qui fait 864€ de provision pour charges payée sur l'année, ce à quoi, la propriétaire ne veut me rembourser que 240€.

Voici nos derniers échanges par mails :

Propriétaire :
- "Votre loyer à augmenté de 1,08% puisque l'indice du 2ème trimestre est passé de 129,72

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(votre contrat) à 131,12 (IRL indice 2ème Trimestre 2021).
Cela nous amène donc à un loyer de 860€ charges comprises (au lieu des 850€ contractuels), hors dépassement de charges d'électricité au delà de 52€ par mois.
Mes anciennes quittances n'étaient pas bien rédigées selon mon comptable."
- "Comme indiqué dans le contrat de location meublée que nous avons signé, toutes les charges - sous entendu récupérables - sont incluses dans le loyer donc au forfait (c'est à dire entretien des parties communes, loge de la gardienne, taxe d'enlèvement des ordures ménagères...etc).
Il est stipulé que cela ne concerne pas la taxe d'habitation et l'électricité au delà de 52 euros par mois - montant médian basé sur les 5 années de location de l'appartement et selon que les étudiants chauffent ou non leur logement- .
Les charges électriques sont donc bien au réel à partir de ce moment là.
Selon les dépassements, il y a une régularisation de faite, comme ça a été le cas pour vous à compter du 1er octobre 2020 où vous avez payé 20 euros de plus par mois (selon l'échéancier envoyé par Total Direct Energie et joint à ce mail) donc 220 euros sur 11 mois.
Après que je vienne de vérifier mon compte chez Total Direct Energie (48,04€ de consommation), je dois vous rembourser les 240€ provisionnés puisque sur l'année d'octobre 2020 à septembre 2021, nous restons en dessous des 624 euros contractuels."

Ma réponse :
- "Pour faire simple, si les charges étaient au forfait, il ne serait pas possible de faire d'exception "au-delà d'un certain montant" et il n'y aurait pas eu de régulation l'année dernière ; en effet, soit l'ensemble est au forfait et dans le cas d'une surconsommation je n'ai pas à payer la différence, soit il s'agit bien de charges au réel, nous sommes donc au réel.

De plus, l'électricité privative et les consommations internet ne font de base même pas parties des charges récupérables légales (excepté pour les parties communes, ce qui n'est ici pas la question), il n'y a donc, de base, même pas lieu de définir du forfait ou du réel dans ce cas-là puisque je devrais pouvoir choisir mon fai et mon fournisseur d'électricité... Dans le cadre contraire, cela est peut-être possible (et j'ai encore quelques doutes sur la faisabilité), mais seulement en provision (au réel), sur commun accord ou mention explicite et sans ambiguïté dans le bail ; et dans tous les cas, l'ensemble des dépenses est alors à régulariser annuellement en même temps que le reste des charges communes.

Serait-ce possible d'en savoir plus sur l'ensemble des charges récupérables du logement, et de procéder à régulation svp ?"
- "Je rajoute également le fait que ce que vous vouliez faire est apparenté à de la revente d'électricité...
De plus, étant donné que tout cela semble poser souci, pour simplifier la suite, je souhaiterais ouvrir mon propre contrat d'électricité et d'internet."

Réponse propriétaire :
- "Je ne comprends pas vos interrogations.
Je loue 5 appartements sur le même mode depuis des années. Le bail établi par mon cabinet juridique a été envoyé aux impôts pour la taxe d'habitation. Personne n'a trouvé quoique ce soit à redire.
Il s'agit d'une location meublée.
Je n'ai pas à détailler les charges « récupérables » et à perdre du temps avec tout ceci.
Je n'ai pas appliqué l'augmentation de loyer l'année passée basée sur l'IRL.
Je n'ai pas non plus compté les dépassements d'électricité la première année.
Alors peut-être que les quittances ne sont pas comme vous les souhaitez mais vous cherchez

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

quoi au juste ?
Si vous voulez partir, dites le moi simplement."
- "Je ne fais jamais de quittance.
Vous êtes le seul à me les demander.
Les autres se servent du contrat pour obtenir les APL.
J’ai donc pu faire une erreur dans la rédaction et m’en excuse, raison pour laquelle mon cabinet comptable m’a dit de les faire différemment dorénavant.
Je verrai tout ça avec eux en début de semaine et avec mon cabinet juridique.
Par contre je ne payerai pas de frais de résiliation pour l’électricité et internet et ne souhaite donc pas les mettre à votre nom."

Merci d'avance de votre aide,
Cordialement

Par **JulienP52**, le **11/09/2021** à **18:02**

Merci pour votre réponse, d'autant que je vous confirme que le logement a bien un branchement individuel.

Qu'en est-il cependant pour le fournisseur d'accès à internet ?

Et concernant le bail, à priori il n'y a aucune mention de charges "au forfait", rajouté à cela le fait qu'une régularisation de l'électricité à eue lieu à la suite de la première année pour l'électricité. Qu'en est-il vis-à-vis de la propriétaire qui ne souhaite me rembourser que 240€ d'électricité, alors que ma consommation effective d'électricité depuis le 18/08/2020 s'élève à seulement 48,04€ et que je paie 72€ de provision pour charges par mois (soit 864€ de provision pour charges payée sur l'année).

Dans le bail, il est écrit :

[quote]
Les charges seront prises en charge par le bailleur, à l'exception de la taxe d'habitation due par le locataire en place le 1er janvier et de l'électricité au delà de 52€ par mois.

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : 850€.

Complément de loyer éventuel : électricité au delà de 52€ par mois.

Soit un total de : 850€ + assurance locataire.

[/quote]

Et dans la dernière quittance, il est écrit :

[quote]
Détail du règlement :
Loyer : 790 euros
Provision pour Charges : 80 euros
Total : 870 euros

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Date du paiement : 02/08/2021 par virement[/quote]

Egalement, je n'ai jamais eu connaissance du montant des charges en dehors de l'électricité, est-ce normal ?

Merci d'avance

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés