



Surconsommation charges courantes en LMNP bail avec forfait de charges

Par **jcdus**, le **15/01/2024** à **21:21**

Bonjour,

je suis propriétaire bailleur d'un logement en colocation (3 colocataires étudiants en baux individuels) depuis plusieurs années.

Pour des facilités de gestion, je signe exclusivement des baux avec des charges courantes au forfait de récupération fixe (charges non régularisées donc).

Mes nouveaux locataires sont présents depuis 1 an et demi (baux renouvelés en Septembre dernier) et je reçois des régularisations de charges très importantes en Octobre et à l'instant en Janvier (après renouvellement de baux) :

- consommation de gaz (uniquement pour la production d'eau chaude sanitaire, le chauffage est géré par une chaudière collective de l'immeuble) multipliée par 3 par rapport à mes locataires précédents => régule GAZ +1000€

- consommation d'eau (251m³/an pour 3 coloc !) multipliée par 3,5 par rapport à mes locataires précédents (65m³) également => régule eau +900€

Le syndicat de copropriété m'alerte sur une consommation excessive qui dépasse de loin la consommation normale des autres copropriétaires (rapporté au nombre de personnes).

Ma question est la suivante : en tant que propriétaire bailleur avec des baux en forfait fixe de récupération de charges, ai-je un recours possible pour demander à mes locataires de prendre en charge tout ou partie de ces surconsommations excessives ?

Merci pour vos lumières.

Cordialement,

Par **yapasdequoi**, le **15/01/2024** à **23:55**

Bonjour,

Vous touchez du doigt les inconvénients du forfait...

La colocation en meublé est régie par la loi n°89-462 qui précise article 25-10 :

[quote]

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un **forfait** versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et **qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure**. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

[/quote]

Vous ne pouvez donc rien réclamer de plus.

3 mois avant l'échéance du bail, vous pourrez éventuellement modifier le montant du forfait pour le renouvellement. Dans ce cas soit les locataires acceptent soit ils partent.

article 25-8

[quote]

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

[/quote]

Par **jcdus**, le **19/01/2024** à **18:51**

Merci !

Donc aucun recours même si les consommations sont manifestement exceptionnelles. Même en retenue sur la caution ?

Cela veut donc dire qu'un locataire souhaitant nuire volontairement, peut laisser un robinet ouvert en permanence sans être responsable du surcout ?

Cela fait froid dans le dos ...

Merci encore pour vos conseils

Par **yapasdequoi**, le **19/01/2024** à **19:12**

Hélas, c'est bien le cas... Même si rare en pratique.

Vous avez un recours uniquement à l'échéance du bail (cf 25-8 déjà cité)

Par **Pierrepauljean**, le **19/01/2024** à **19:18**

Bonjour

ce sont les risques du forfait

A titre personnel je ne conseille jamais de faire des baux individuels avec des forfaits de charges

pour un bailleur il est préférable de faire un bail unique avec des colocataires et une provision sur charges..... même si c'est un peu de travail pour le propriétaire

être propriétaire bailleur c'est un métier

s

Par **jcdus**, le **22/01/2024** à **20:45**

Merci à tous pour votre aide.

Et dans le cas d'une fuite qui excède de 3 fois la consommation moyenne habituelle du logement, savez-vous me dire qui est tenu responsable et qui doit payer ?

Merci encore de votre aide précieuse.

Cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le **22/01/2024** à **20:53**

quelle est l'origine de cette Fuite?

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2024** à **20:57**

La consommation d'eau est à la charge de l'abonné du réseau...

Si c'est en copropriété, c'est le copropriétaire qui paye selon le relevé du compteur individuel, ou aux tantièmes (ce qui l'arrange) s'il n'y a pas de compteur individuel d'eau.

C'est une charge récupérable, sauf dans le cas d'un forfait.

La loi Warsmann ne s'applique que pour les fuites sur canalisations (est-ce le cas ?) et quand la conso de l'abonné dépasse le double : mais en copropriété ce n'est pas vous l'abonné...

La moyenne de conso d'eau est de 50 m³ par an et par personne. Vos colocataires précédents ne se lavaient pas beaucoup ou étaient souvent absents. 250 m³ c'est plutôt pour 4 ou 5 personnes. Mais il n'y a rien de vraiment choquant surtout s'il y a eu une fuite.

Par **jcdus**, le **27/01/2024 à 18:24**

Merci pour vos réponses.

C'est le courrier de la copropriété qui m'invite à faire une recherche de fuite car la consommation est bien supérieure à la moyenne de la résidence. Je vais entreprendre ces recherches mais j'ai un doute car j'ai également +300% de consommation de gaz (même proportion que la surconsommation d'eau) et donc, si c'est une fuite, ce serait sur réseau eau chaude et le chauffe-eau gaz devrait se mettre en route régulièrement sans que mes locataires ne tirent d'eau.

Je suis en compteur individuel et je vais donc demander de prendre 2 relevés avant le coucher et juste avant le réveil pour confirmer ou non la fuite.

Effectivement, j'ai également lu que la moyenne de consommation d'eau par personne en France est de 50m³ (certains sites parlent de 40) par an/personne mais je trouve ça énorme. Je suis à peine à 120m³ avec 3 femmes à la maison qui ne se privent pas de douche ni de bain ...

Bref ... affaire à suivre ...

Merci encore pour vos précieux conseils ! :)

Par **yapasdequoi**, le **27/01/2024 à 18:43**

Regarder le compteur pendant 1/2 heure suffit le plus souvent pour voir s'il tourne ou pas.

Il peut y avoir une fuite au groupe de sécurité du chauffe eau (c'est courant).

Vous n'éviterez peut être pas de diligenter un plombier.

Par **Pierrepauljean**, le **27/01/2024** à **20:55**

avez vous un ballon d'eau chaude ?

Par **jcdus**, le **02/02/2024** à **16:27**

avez vous un ballon d'eau chaude ?

non, un chauffe-eau gaz.

Regarder le compteur pendant 1/2 heure suffit le plus souvent pour voir s'il tourne ou pas.

En l'occurrence je pensais à un test plus large (d'une heure en journée, voire de 7 heures pleine, nuit sans consommation)

Avec une surconsommation de cet ordre ... je suis à 410 litres supplémentaires par jour, soit 17 litres par heures. Ce sera effectivement bien visible au compteur vue la surconsommation !

Merci encore pour vos avis éclairés ! :)

Par **yapasdequoi**, le **02/02/2024** à **16:35**

Vous pouvez aussi missionner un plombier, il fera la vérification et recherche de fuite et vous réparera par la même occasion.