



bail de location non réglementaire

Par **geteledis**, le **21/01/2025** à **09:00**

Je dispose d'un bail de location me semblant peu conforme à la réglementation

1/ Les faits: le bail fut signé pour un studio non meublé en 2024 avec un agence immobilière à laquelle j'ai fait observer certaines anomalies. Il m'a été demandé de signer le bail en l'état et de procéder plus tard par avenant. Au moment de la signature du bail, la résidence était en rénovation et je n'ai pu emménager que 3 mois après la signature du bail. Dans le cadre de cette rénovation, mon studio a été rajouté et n'existait pas avant. Au moment de l'emménagement, l'agence m'informe qu'elle ferme ses portes et qu'une autre agence la remplace; charge à celle ci de procéder aux modifications par avenant.

2/ Les problèmes:

*/ dans le bail, le loyer est fixé hors charges mais aucune indication sur le montant des provisions mensuelles sur charges. Pas d'indications non plus sur la nature des charges: au réel? fofaitaires? J'ai demandé à l'agence immobilière remplaçante de faire figurer sur un avenant le montant des provisions mensuelles pour que je n'aie pas à payer en bloc une grande somme en fin d'année. Pas de réponse à ce jour.

*/ Il est précisé dans le bail que l'Internet est accessible par la fibre optique. À mon eménagement, il s'est avéré que la résidence n'était pas fibrée et qu'il était techniquement impossible de relier mon appartement à la fibre optique tant que le bailleur ne demande pas une extension de réseau auprès d'Orange. Je fus donc privé de l'Internet durant un certain temps. Un opérateur Internet local (ZEOP) m'a proposé une solution de dépannage le temps de faire aboutir la demande d'extension de réseau. Depuis peu, la résidence est enfin fibrée et j'ai dû procéder à un changement de technologie. Celui ci m'est facturé par l'opérateur. Au final: le bail fut insincère et il me revient de prendre en charge des frais additionnels normalement imputables au bailleur. Problème signalé au bailleur et à l'agence. Pas de réponse à ce jour.

*/ Il est précisé dans le bail que le montant du loyer HC s'élève à 690E incluant l'électricité (!). J'ai signalé à l'agence mon étonnement. Il m'a été répondu que ma consommation d'électricité était greffée sur le compteur des parties communes. Ce compteur est inscrit chez EDF au nom du bailleur. J'ai contesté la situation en exigeant la pose réglementaire d'un compteur individuel. L'agence m'indique qu'une demande est en cours et que suite à ma demande expresse, le bailleur serait d'accord pour réviser le montant du loyer à la baisse (650E HC) . Situation inchangée à ce jour, soit +3 mois après ma contestation.

Ma question: compte tenu des anomalies indiquées, peut - on annuler le bail? Le cas

échéant, que faire sachant que ni l'agence, ni le bailleur n'ont que faire de ces problèmes.

MERCI.

Par **janus2fr**, le **21/01/2025 à 10:33**

Bonjour,

Les anomalies relevées ne permettent pas d'annuler ce bail qui est bien valide.

Vous pouvez donner congé à tout moment moyennant le respect du préavis légal (1 ou 3 mois selon le cas).

Pour votre question sur les charges, s'agissant d'une location vide, les charges sont forcément au réel, le forfait est interdit en vide (sauf pour les baux de colocation).

Pour l'électricité, il est bien évident que vous devez avoir votre propre compteur puisque location vide. Il n'y a qu'en meublé que l'électricité peut être compté dans le forfait de charges.

Par **Pierrepauljean**, le **21/01/2025 à 10:42**

Bonjour...(merci de ne pas oublier....)

il n'y a aucune obligation à indiquer une provision sur charges dans le bail : le calcul des charges récupérables sera fait à la fin de l'exercice comptable s'il s'agit d'une monopropriété ou après l'approbation des comptes en AG s'il s'agit d'une copropriété

Par **geteledis**, le **21/01/2025 à 10:51**

Merci de votre réponse précise et réactivité.

Veillez si possible me renseigner sur les modalités de règlement des charges. J'ai cru lire sur un site de bonne source officielle que les charges doivent faire l'objet de provisions mensuelles. Comprenez qu'il ne me sera pas agréable de les payer en "bloc" mais de les échelonner. Veuillez me renseigner sur le caractère obligatoire.

Enfin, l'agence m'a proposé un avenant contenant l'info suivante: *"le locataire s'engage à rembourser au bailleur les charges récupérables, immédiatement sur présentation des justificatifs correspondants. Étant précisé que si le logement ne fait pas partie d'une ligne individuelle sur le relevé de propriété ou la taxe foncière, la quote part relative au logement sera déterminée par un calcul de prorata de la surface du logement, par rapport à la surface des parties privatives de l'ensemble immobilier"*

Une formulation qui ne me convient guère. Je n'ai pas signé l'avenant pour l'instant.

Merci encore.

Par **Pierrepaulejean**, le **21/01/2025 à 11:00**

est ce une monopropriété ?

Par **geteledis**, le **21/01/2025 à 11:11**

C'est effectivement une mono propriété.

Ultime question: je considère que le bail comportait un vice connu par le bailleur: mon appartement n'était pas raccordé à la fibre optique par impossibilité technique selon les opérateurs alors que le bail mentionnait le contraire. En conséquence, j'ai dû opter pour une solution alternative dans l'attente du raccordement de la résidence par extension de réseau. Depuis que la résidence est fibrée, j'ai dû procéder à un changement de technologie par le passage du câble co-axial à la fibre optique. Les frais correspondants me sont facturés par l'opérateur et je considère qu'ils sont imputables au bailleur au motif suivant: son bail fut insincère. Quid?

NOTA: j'ai dû revendre mon téléviseur car la techno du câble coaxial ne permettait pas de la réceptionner.

Merci infiniment de vos réponses.

Par **Lingénu**, le **21/01/2025 à 11:44**

Bonjour,

[quote]

J'ai cru lire sur un site de bonne source officielle que les charges doivent faire l'objet de provisions mensuelles.[/quote]

Non il n'y a aucune obligation à demander des provisions pour charges. Celles-ci peuvent être récupérées sur justificatif sans paiement préalable de provisions par le locataire.

[quote]

le locataire s'engage à rembourser au bailleur les charges récupérables, immédiatement sur présentation des justificatifs correspondants. Étant précisé que si le logement ne fait pas partie d'une ligne individuelle sur le relevé de propriété ou la taxe foncière, la quote part relative au logement sera déterminée par un calcul de prorata de la surface du logement , par rapport à la surface des parties privatives de l'ensemble immobilier"[/quote]

Dans un immeuble collectif, les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble ne sont pas individualisées et il faut bien déterminer un mode de répartition. Si l'immeuble est

soumis au statut de la copropriété, ces charges sont réparties sur les différents lots de copropriété conformément au règlement de copropriété. S'il ne l'est pas, il faut que cette répartition soit convenue de façon aussi réaliste que possible. Une répartition en proportion des surfaces des logements est tout à fait réaliste.

[quote]

J'ai contesté la situation en exigeant la pose réglementaire d'un compteur individuel.

[/quote]

Les articles L331-1 et 331-2 du code de l'énergie font en effet obligation à ce que le consommateur final qui est le locataire puisse choisir son fournisseur d'électricité ce qui impose la création d'un point de livraison propre au logement et donc un compteur individuel.

Par **geteledis**, le **21/01/2025 à 17:05**

Merci pour le tout.

Désolé pour le "bonjour" manquant au départ: je vous salue au final.