



Minoration volontaire des charges locatives - logement neuf

Par **Mel 67**, le **26/01/2015** à **18:43**

Bonjour,

J'aurais besoin de votre conseil concernant ma situation :

Je suis entrée en location en février 2013 dans mon logement qui était neuf (et BBC), j'étais donc la première locataire.

Les provisions sur charges ont été définies à 80 € par mois, ce que j'ai payé tous les mois jusque fin décembre de cette année 2014.

Fin décembre, j'ai reçu un rappel des charges sur 2013 de presque 800 € (au prorata des mois passés dans le logement en 2013). On me demande donc aussi de passer à des provisions de 155 € par mois pour 2015.

Je suis en attente du décompte des charges 2013 afin de voir si certains points sont contestables.

Cependant, je pense avoir été victime d'une minoration volontaire des charges locatives afin de m'attirer avec un prix global attractif. Je pense qu'il est impossible que cette prévision ait été faite en fonction du premier budget prévisionnel du syndic, car si j'additionne toutes les charges courantes en dehors de ma consommation d'eau chaude, eau froide et chauffage collectif, j'arrive déjà à environ 80 € de charges. Il était donc complètement incohérent d'estimer à 80 € mes charges globales.

Ma question est la suivante : pensez-vous que je puisse invoquer un "dol" si je décide de tenter un recours en justice ? En effet, je n'aurais jamais contracté pour cet appartement si j'avais eu une juste estimation des charges de la part du bailleur. De plus, je serais déjà partie de mon logement si j'avais eu le rappel des charges après la première année (car je vais avoir le même rappel pour 2014, je présume...)

Je vous remercie d'avance pour votre aide et l'intérêt que vous porterez à mon cas. N'hésitez pas à me demander d'autres précisions.

Bien cordialement,

Par **domat**, le **26/01/2015** à **19:03**

bjr,
il est toujours difficile d'estimer les charges locatives dans un immeuble neuf.
et il est encore plus difficile de prédire le résultat d'une action en justice qui peut durer
longtemps.
cdt

Par **janus2fr**, le **26/01/2015** à **19:45**

Bonjour,
Le budget prévisionnel vous a t-il été communiqué au moment de la signature du bail ? C'est
une obligation.

Par **Mel 67**, le **27/01/2015** à **16:28**

Bonjour,
Bonne question, je crois que non. Je vais vérifier dans mes papiers. Je vais aussi contacter
des voisins locataires pour voir s'ils sont dans le même cas et si non, à combien avaient été
estimées leurs charges.