



Probleme avec proprietaire pour eau chaude

Par **gege**, le **15/10/2010 à 18:20**

Bonjour, je voudrais savoir si mon propriétaire a le droit de me faire payer d'avance mon eau chaude, je m'explique, j'ai un compteur d'eau froide (je règle ma facture tout les 6 mois à SDEI) et j'ai un compteur d'eau chaude juste à côté, qui ce dernier est relevé par une société privée employée par la copropriété. le soucis, c'est que mon propriétaire me justifie le montant de ce que je lui doit "soit disant" par un document intitulé "appel de provision". je m'aperçois que sur ce doc, ma soit disant consommation est calculée selon une quote part et non sur ma consommation réelle et cela depuis 2 ans et demi maintenant. je lui réclame ma facture de l'année dernière et il n'est pas en mesure de me la fournir....bref, je lui ai versé seulement une partie du montant pour lui prouver que je suis de bonne foi et que je ne refuse pas de payer, mais que pour le reste je veux ma facture et non un appel de provision, du coup, il m'a répondu par l'intermédiaire d'un huissier (SOMMATION DE PAYER) la somme réclamée et en plus il m'informe qu'il met l'appartement en vente et je dois donc quitter les lieux (sauf si je veux acheter l'appart). Je précise autre chose : l'appartement que j'occupe est une SCI, (sur la sonnette, la boîte aux lettres ce n'est pas mon nom mais celui de la SCI) ce qui fait que pour tous les courriers que je leur envoie, ils reviennent tous dans ma boîte aux lettres!!! et mon propriétaire passe toutes les semaines pour relever son courrier. Est-ce légal? et comment puis-je obtenir ma facture réelle pour l'eau chaude depuis deux ans.

Par **mimi493**, le **15/10/2010 à 20:58**

contrat de location vide ou meublée ?
Vous payez des charges tous les mois ?
Le congé a été envoyé par huissier ou LRAR avec offre d'achat ? Si oui, vous l'avez reçu à quelle date EXACTEMENT ?
Si location vide, la SCI est familiale ou pas ?
Votre bail mentionne une durée de combien et sa prise d'effet est de quand (date exacte) ?

Par **gege**, le **16/10/2010** à **13:48**

il s'agit d'une location vide, pour de trois ans renouvelable.
Sur le contrat de bail, aucunes charges n'est mentionnée, juste le montant du loyer (montant annuel et montant par mensualité, payable au domicile du bailleur le premier de chaque mois) rien en ce qui concerne l'eau chaude ni aucunes autres charges. Aucun état des lieux n'a été fait non plus. Par contre une **CLAUSE RESOLUTOIRE** : a défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges dûment justifiées, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, enoncant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 24 aliné 1 à 4 de la loi du 6 juillet 1989.
Je précise que le propriétaire était un ami de mon père (mon père vient de décéder) et qu'a mon entrée dans les lieux, aucun relevé de compteur n'a été effectué, aucun état des lieux d'entrée non plus, mais il (le proprio) veut faire un état des lieux de sortie.
En ce qui concerne le courrier de l'huissier, je l'ai eu dans ma boîte aux lettres donc en courrier simple et glissé sous ma porte, un avis de passage de l'huissier.
Si la SCI est familiale? je ne sais pas.....l'appartement à l'origine appartient à la compagne de mon propriétaire (ils ne sont pas mariés, mais pacés depuis quelques mois) et le gérant de la SCI est au nom de mon propriétaire. Je recois également du courrier pour cette dame dans ma boîte.

Par **mimi493**, le **16/10/2010** à **15:09**

Si la SCI n'est pas familiale, le bail est de 6 ans.
Pour qu'une SCI soit familiale, il faut que tous les associés soient parents et alliés au plus jusqu'au 4ème degré (article 10 de la loi du 6 juillet 1989)
Le partenaire dans le cadre d'un PACS n'est pas un parent ou allié, donc une SCI dont les associés sont deux partenaires n'est pas une SCI familiale (Rep. Min. 3 mai 2007)
Prenez le nom de la SCI, cherchez sur societe.com. Il faut déterminer la durée du bail (celle sur le bail n'est pas opposable) en sachant qui est associé.
Quelle est la date **précise** de la prise d'effet du bail (ou de la signature du bail si prise d'effet immédiat)?
Quelle est la date précise du dépôt de l'acte d'huissier en mairie?
L'acte d'huissier a du être déposé en mairie, vous devez aller le chercher et voir si ça constitue un congé en bonne et due forme.
Vous devez aussi regarder s'il y a la mention "sommation de payer" ou "commandement de payer" (si c'est un commandement de payer, alors payez, vous contesterez ensuite. Ne pas payer une somme due dans les deux mois suivant le commandement, ouvre droit à l'expulsion. Payez la somme directement au bailleur, par virement si possible, surtout pas par chèque car il pourrait ne pas l'encaisser et vous n'auriez pas payé)
Les charges locatives sont payables par le locataire mais uniquement contre justificatifs. Donc vous devez envoyer dès maintenant, une LRAR exigeant les justificatifs du montant des charges locatives conformément à l'article 23 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (vous pouvez reproduire l'article), que faute d'avoir ces justificatifs, vous saisirez le tribunal d'instance.
Article 23
Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :
1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications

périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.
La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.
Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.
Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.
Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Par **gege**, le **16/10/2010** à **19:36**

Merci beaucoup.