

## Besoin d'explications charges locatives récupérables

Par **Lou05**, le **03/11/2012 à 16:39**

Bonjour à tous !!!

Voilà, je me pose des questions sur deux cas distincts suite à une discussion avec des amis :

- Dans le cadre d'une location (bail à usage d'habitation principale) avec une chaudière individuelle, un propriétaire a-t-il le droit de prendre le contrat pour le gaz (pour eau chaude et chauffage) à son nom et ainsi de demander le paiement au locataire au titre des charges locatives récupérables ?

J'ai beau relire le décret du 26 Août 1987, je trouve pas ça très clair. En effet est-ce que ça ne peut pas être considéré comme une revente d'énergie ? (ce qui est interdit). De plus le propriétaire ne prive-t-il pas le locataire du droit de choisir son fournisseur de gaz ?

- Dans le cadre d'une location (bail à usage d'habitation principale) d'un appartement, dans une maison particulière dont une partie du rez-de-chaussée est conservé par le propriétaire pour un usage professionnel (laverie en libre service), le propriétaire paye le gaz (chauffage et eau chaude de l'appartement et de la laverie=> chaudière collective, et consommation des sèche-linge au gaz de la laverie, le tout à un tarif professionnel. La consommation de l'appartement (soumis au bail) fait partie des charges récupérables par le propriétaire. y'a-t-il des règles de répartition particulière du fait du local professionnel, car il me paraît délicat de répartir au tantième ?

Une dernière question, un propriétaire peut-il interdire au locataire l'accès du local où se trouve son robinet d'arrêt d'urgence de l'eau et du gaz (sinon quel texte invoquer) ?

Merci d'avance pour les réponses.

Cordialement.

Par **Camille**, le **03/11/2012 à 20:08**

Bonsoir,

Dans le tableau de l'annexe du décret du 26 août 1987, qui fixe la liste des charges récupérables, comment interprétez-vous le ...

[citation]III. - **Installations individuelles.**

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

## 1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ; [citation]

... en association avec l'article 3 de ce même décret :

[citation]Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables [s]lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire[/s].  
[/citation]

Le "hic", dans ce genre d'histoire(s), surtout dans certains vieux immeubles, c'est qu'il n'y a pas toujours de compteurs divisionnaires.

[citation]Une dernière question, un propriétaire peut-il interdire au locataire l'accès du local où se trouve son robinet d'arrêt d'urgence de l'eau et du gaz (sinon quel texte invoquer) ?  
[/citation]

Quelle drôle d'idée. S'il s'agit bien de robinets divisionnaires, pourquoi interdire ? S'il s'agit de robinets généraux, là, ça peut se comprendre.

P.S. : s'il peut arriver qu'il n'y ait pas de compteurs divisionnaires, un robinet d'arrêt de gaz, dit "de sécurité" à l'intérieur de chaque appartement (et facilement accessible) doit impérativement être prévu. Pour le robinet d'eau, c'est également vivement recommandé. Dans ce cas, l'occupant de l'appartement n'a plus à cavalier dans un local au sous-sol alors qu'une canalisation ou un robinet s'est transformé en geyser...

Ah, au fait...

[citation]car il me paraît délicat de répartir au tantième ?[/citation]

Eventuellement... mais pas n'importe quels "tantièmes" !

Dans une copro, on peut définir des "tantièmes généraux" (dits "de copropriété") et des "tantièmes particuliers", notamment pour le chauffage ou l'eau chaude ou les garages/parkings.

Ici, à l'évidence, l'utilisateur professionnel devra supporter une quote-part plus élevée que les autres résidents. Pas de règles particulières, ça se discute entre copropriétaires jusqu'à ce que tout le monde soit d'accord.

En cas de désaccord persistant, un juge peut arbitrer.

Par **tulipe458**, le **13/05/2013 à 12:21**

Le propriétaire peut-il interdire l'accès à la chaudière?

Par **tulipe458**, le **13/05/2013 à 12:23**

Depuis une semaine, alors qu'il pleut sans cesse, mon propriétaire a coupé le chauffage. En fait, il a fermé à clef le local. Je précise que ce chauffage ne le concerne pas, puisqu'il habite ailleurs. En a-t-il le droit ? Je gèle !!!

Merci

Par **tulipe458**, le **13/05/2013** à **12:30**

Je viens de voir qu'il a même posé un cadenas sur la porte d'accès à la chaudière ! et a emporté la clé , bien sûr !!!!!