



Doute sur la reel depense des charges et regularisation élevé

Par **ket**, le 11/11/2013 à 22:43

"Bonjour.

Depuis le mois de mai 2013 nous avons des doutes au sujet de notre régularisation de charge. Chaque locataire doit en moyennes 600 euros en plus des prélèvements de +- 80 euros - mois.

Nous trouvons cette somme énorme. Nous avons demandé un rendez-vous pour voir les factures mais à la réunion en juin pas de facture a nous présenter car ils n'étaient pas prêt, donc reporter pour septembre d'ici là les prélèvements de la regul des charges est suspendu (car ils nous l'ont imposé en 6 fois). Septembre arrive et pas de nouveau rendez-vous mais plutôt en octobre car ils sont toujours pas prêt puis octobre encore reporter pour novembre.. Il y a quelques jours nous recevons chacun un mail nous expliquant la raison de l'augmentation des charges mais rien de plus que ce qui a été dit à la 1 et réunion sauf qu'ils ont faits une demande d'arbitrage commercial a leur direction..

Chose que l'on ne comprend pas car nous pensons que les dépenses sont mal gérer c'est un immeuble de 2011 avec un chauffage collectif qui

chauffe très peu, un ménage très mal fait par le gardien, un espace vert auquel nous n'avons pas accès et des réparations de l'ascenseur très fréquent..

Nous pensons qu'on nous a facturé trop de choses qui n'existe pas...

Entre mai et aujourd'hui le gardien a était muté et celui qui gérer les bâtiment idem...

Douteux non ?

Le prochain rendez-vous est entre le 18,27 ou 28 nov. Qu'en pensez-vous? Peut on nous faire assister par un professionnel gratuitement?

Nous attendant votre réponse

En vous remerciant

Par **Lag0**, le 12/11/2013 à 07:53

Bonjour,

S'il s'agit d'une location vide, la régularisation des charges est encadrée par la loi 89-462. [citation]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. [/citation]

Les justificatifs (factures) doivent être tenus à disposition des locataires dès l'envoi de la régularisation. Il y a donc un gros problème avec votre bailleur s'il peut établir la régularisation mais ne pas présenter les justificatifs !

Par **ket**, le 12/11/2013 à 09:13

Bonjour

c'est un nouveau bâtiment le charge de l'année été de -200 euros par locataire cette année nous devons payer en moyenne plus 600 euros par locataire. explication et qu'ils vous ont sous-estimé les dépenses. ils n'ont pas facturer le combustible l'année dernière.as

Le délai d'un mois entre la facture de régularisation et le prélèvement n'était à respecter d'où la possibilité de voir les factures quelques mois après.

Nous avons donc à nouveau rendez-vous au mois de novembre nous avons un doute sur les réel factures car ils ont eu le temps de refaire des factures factice. c'est ce que nous craignons.

Que pouvons-nous faire maintenant ? Nous sommes pas expérimenté pour savoir si ce sont de bonne facture ou pas ne nous sommes pas comptable et ne pouvons pas tout recalculer voir si réellement c'est une somme due.

quelles sont nos droits et que pensez-vous de tout ceci?

Si pour vos réponses

Par **Lag0**, le 12/11/2013 à 09:34

[citation]car ils ont eu le temps de refaire des factures factice.[/citation]

Bonjour,

Les factures que l'on doit vous montrer, ce sont les factures des fournisseurs qu'a payé votre bailleur. Ce n'est donc pas lui qui établit ces factures, lui il les paie !

S'il venait à modifier ces factures, là ce serait très grave et tomberait sous le coup de la loi pénale (faux et usage de faux). Je ne pense pas qu'il prendrait un tel risque...

Par **ket**, le **12/11/2013** à **09:55**

bonjour

oui effectivement.

mais nous ne le serrons jamais si c est des vrai prestation qu il y a eu.

car après la 1er réunion dans leur locaux ou nous avons juste eu des explications le gardien et le gérant de l immeuble ont été mutés d ou notre doute pour tous le reste.
car c est le gardien qui fessais le ménage et on nous facture des prestataire etc..