



## Loyer impayé et charges locatives.

Par **Tika**, le **14/01/2014** à **16:52**

Bonjour,

J'ai signé un bail en juin 2012, j'ai ensuite eu des problèmes financiers et je n'ai pas payé de loyer+charge entre septembre et décembre 2012. De janvier 2013 à juin 2013 j'ai payé chaque mois les 3/4 du loyer+charge.

Je suis passée au tribunal en juillet 2013 où le juge me condamne à rembourser. Ce que je ne conteste évidemment pas. De plus je ne suis pas expulsée.

Je peux bénéficier du FSL qui me permettrait de rembourser intégralement et en une seule fois mon propriétaire.

Pour cela je dois fournir un décompte des charges.

C'est là que les ennuis commencent.

À la fin de l'audience de juillet j'ai demandé verbalement à mon propriétaire de me fournir ce décompte, aujourd'hui, après une lettre remise en main propre pour renouveler cette demande, je n'ai toujours pas obtenu de décompte. J'ai juste une feuille où est écrit de la main de mon propriétaire (mais sans signature) que les charges s'élèvent à 19€/mois et non à 60€ comme stipulé sur le bail.

Je n'attends aucun remboursement, seulement que le trop perçu soit déduit de ma dette, ainsi que le décompte des charges que je dois transmettre au FSL.

Mon propriétaire me dit "ce n'est pas que j'ai trop perçu de charges, c'est juste que je me suis trompée lors du bail, le loyer ne devait pas être de 420€ mais de 460€. Moi je veux continuer à percevoir 480€ chaque mois."

Que dois-je faire s'il vous plaît? Est-il dans son droit?

Je précise que depuis juillet je paie chaque mois intégralement mon loyer courant, et que je rembourse aussi les loyers impayés comme stipulé par le tribunal.

Dois-je faire réévaluer ma dette? Car en payant 20€ de charge au lieu de 60€, celle-ci

diminuerait de 760€!

Par **moisse**, le **14/01/2014** à **18:02**

Bonsoir,

S'il s'agit d'un logement vide, les charges sont décomptées exactement, les provisions mensuelles liquidées sur justificatifs.

S'il s'agit d'un logement meublé c'est le bail qui compte et le forfait indiqué au bail quand c'est le cas.

Par **Tika**, le **14/01/2014** à **18:18**

Il s'agit d'une location vide.

Le simple fait qu'il m'écrit sans signature sur papier libre que les charges s'élèvent à 20€ et non à 60€ suffit-il pour que je ne m'aquitte que des 20€?

Par **Lag0**, le **14/01/2014** à **19:21**

Bonjour,

Puisque c'est un logement vide, vous êtes sous le régime des charges réelles.

Chaque mois, vous ne payez donc pas des charges, mais des provisions pour charges. Au moins une fois par an, le bailleur doit procéder à la régularisation des charges, c'est à dire calculer ce qu'il a vraiment payé à votre place et comparer avec l'ensemble des provisions versées. Si vous n'avez pas assez versé de provisions, il doit vous demander un complément, dans le cas contraire vous rendre le trop perçu.

Au moment de la régularisation, votre bailleur doit vous fournir un décompte détaillé par poste de charges.

Si le bailleur n'a pas régularisé les charges, vous êtes en droit de demander le remboursement de l'intégralité des provisions versées car elles ne sont pas justifiées. Ceci, sur les 5 dernières années car après, il y a prescription.

Par **moisse**, le **14/01/2014** à **19:27**

Bonsoir,

Le simple fait que les provisions pour charges locatives ne soient pas liquidées suffit à justifier la cessation du paiement de provisions.

Si en attendant vous décidez de ne payer que 20 euros de provision, vous devez impérativement affecter la somme (charges du mois de XX/XXXX) pour éviter que votre bailleur ne l'affecte aux créances plus anciennes.

Par **Tika**, le **15/01/2014** à **08:39**

Merci beaucoup pour vos reponses. C'est clair et précis.  
Je vais contacter l'association des locataires de ma ville, et me rapprocher d'un avocat.  
Merci encore et bonne journee.

Par **Tika**, le **20/01/2014** à **15:39**

Je sors de mon rdv avec l'association des locataires de ma ville.  
Malheureusement je n'ai pas le droit de payer "que" les 20€ de charges.

Par contre je viens de recevoir mes quittances de loyer du dernier trimestre et mon proprio a bien noté une augmentation du loyer et une diminution des charges: loyer 460€ , charges 20€.  
Je retourne a l'association la semaine prochaine avec les dernieres quittances et nous saisisront le juge d'execution.