



## Rappel de charges et quittances

Par **didousama**, le **31/10/2013** à **08:40**

Bonjour,

Je me permets de poster un message afin d'avoir un maximum d'informations sur le point de location de mon appartement qui me pose soucis.

Voici, mon problème :

Cette année, notre propriétaire ,ne nous a toujours pas donné signe de vie concernant le rappel des charges. Aucune demande de relevé des compteurs.

Comme nous savons que notre appartement est un gouffre financier niveau chauffage, nous souhaitons donc payer nos charges avant de rallumer le chauffage afin de savoir où nous en sommes financièrement.

C'est pourquoi, nous lui avons fait parvenir le 19 octobre, un courrier recommandé lui rappelant qu'il devrait chaque année nous fournir le montant du rappel des charges, nous lui avons redonné nos compteurs (eau, gaz).

Nous lui avons aussi demandé de nous transmettre aussi nos quittances de loyer que nous n'avons pas eu depuis février 2010...

Pour l'instant, toujours aucune nouvelle, nous allons attendre un peu pour voir s'il se décide.

Ma question est celle-ci :

Que devons-nous faire, s'il ne se décide pas? Que pouvons-nous mettre en place et vers qui se tourner en cas de besoin?

En vous remerciant d'avance de vos réponses.

Par **Lag0**, le **31/10/2013** à **08:45**

Bonjour,  
Etes-vous en monopropriété ou en copropriété ?

Par **didousama**, le **31/10/2013** à **08:51**

Il y a trois autres appartements loués dans la maison et un vide. Tous sont loué par le même propriétaire.  
Les voisins qui louent, n'ont eu eux aussi aucune nouvelle.

Par **Lag0**, le **31/10/2013** à **13:45**

Vous ne répondez pas précisément à ma question, mais j'en déduis qu'il s'agit d'une monopropriété.  
Donc effectivement, si c'est bien le cas, la régularisation de charges ne dépend que du seul propriétaire.  
Si la dernière régularisation date de plus d'un an, vous pouvez le mettre en demeure de, soit procéder à la régularisation, soit vous rendre toutes les provisions versées depuis la dernière régularisation puisqu'elles ne sont plus justifiées...

Par **didousama**, le **31/10/2013** à **16:08**

Merci pour ces premières infos.

Désolé de ne pas avoir répondu correctement à votre question mais je n'arrive pas à la comprendre correctement .

Expliquer moi la différence entre mono propriété et copropriété et peut être que je pourrais mieux vous répondre.

Si cela peut aider avant mes propriétaires était un couple monsieur et madame X. madame s'occupait de tout et il n'y avait jamais aucun soucis. Il y a deux ans, nous avons reçu un courrier en même temps que la dernière régularisation qui nous informait qu'ils se séparaient et que monsieur gardait tout qu'il faudrait dès lors s'adresser à lui et verser les loyers à la SCI X qu'il mettait en place.

Par **Lag0**, le **31/10/2013** à **16:12**

La différence est simple :  
En monopropriété, tout l'immeuble appartient au même propriétaire.

En copropriété, l'immeuble appartient à plusieurs copropriétaires et est régi par un règlement de copropriété que fait appliquer un syndic.

Par **didousama**, le **31/10/2013** à **16:16**

Merci !

Donc oui monopropriété!

Pour la mise en demeure comment m'y prendre.

Je rédige un courrier moi même? Avec accusé? Ou je dois passer par un avocat ou un autre professionnel, une association ...?

Le fait que les propriétaires ont le droit de faire des demandes de régularisations sur une période de 5 ans en arrière ne change rien au fait qu'ils ont l'obligation de le faire tout les ans ?

Par **Lag0**, le **01/11/2013** à **08:44**

[citation]Le fait que les propriétaires ont le droit de faire des demandes de régularisations sur une période de 5 ans en arrière ne change rien au fait qu'ils ont l'obligation de le faire tout les ans ?[/citation]

Bonjour,

Il ne faut pas confondre deux choses.

D'un coté l'obligation faite au bailleur, par la loi 89-462 article 23, de procéder à au moins une régularisation annuelle et de l'autre la prescription des dettes de charges qui est de 5 ans.

Article 23 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]

Par **didousama**, le **02/11/2013** à **09:52**

merci pour la citation de loi

je vais me renseigner pour la mise en demeure

merci