



Régularisation de charges abusives

Par **Vincent_Sarah**, le **16/11/2014** à **22:20**

Bonjour,

Nous sommes restés 1 an et deux mois dans un petit F2 de 40m2. Notre loyer s'élevait à 700€ + 74€ de charges mensuelles.

L'état des lieux s'étant fait le 01/09/2014, l'appartement nickel à la sortie, nous espérons recevoir notre dépôt de 700€ deux mois après. Or le 03/11/2014 nous n'avons toujours rien reçu.

Nous appelons l'agence qui est aussi le Syndic de l'immeuble, leur réponse :

« Le cheque est partie le 23/10/2013, bizarre, il doit y avoir une erreur avec LaPoste »

Il n'était pas en A/R mais dans une simple enveloppe.

Ils nous ont donc envoyé un papier à signer qui stipule que nous n'encaisserons pas le 1er cheque si jamais nous le recevons, pour nous en refaire un 2eme. Sauf que surprise, le montant du cheque ne s'élève plus qu'à 267€ !

Je les rappelle, d'après eux pas d'erreur mais simplement une régularisation de charges, hé oui on aurait trop consommé, et ils ajouteraient aussi la taxe d'ordure ménagère. Je demande donc un justificatif.

Nous le recevons (si on peut appeler ça un justificatif), car il s'agit en fait d'une synthèse des charges pour le parking, la cave et l'immeuble. Il n'y a pas de détail, simplement des lignes avec marqué « charges communes générales bâtiment A », « charges communes générales cave »...etc suivi des tantièmes. Au final, la case charges locatives s'élève à 1153€.

J'ai essayé de recalculé la somme, impossible.

De plus je remarque qu'il y a une inversion entre la consommation d'eau chaude et d'eau froide.

ð Je les rappels, et souhaite un rdv, on me le refuse.

ð Je demande des explications sur le montant de 1153€, on me dit qu'on ne sait pas me l'expliquer.

Je demande qu'on me rappelle dès que l'erreur sera corrigée et que le calcul explicable.

Ce que nous voudrions savoir c'est : ont-ils le droit de nous demander une telle régularisation ?

Je sais qu'ils ont 5 ans pour le faire.

Mais sachant que :

=> Nous sommes restés plus d'un an et nous n'avons jamais eus la régularisation de charge annuelle, bien que marqué dans le bail et dans la loi.

=> Pas de décompte par nature de charge avant la régularisation

=> Pas de rdv au près de l'agence obtenu

=> En soi, pas de justificatifs valables

=> Une erreur entre l'eau chaude et l'eau froide (on est droit de se poser la question sur le reste...)

=> Pas d'explication lorsqu'on leur en demande

=> Sachant que dans le bail il est écrit que la nature des charges payés mensuellement correspond à :

« des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louées »

« des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée »

« des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement »

ð La dernière ligne incluant, pour nous, la taxe d'ordure ménagère par exemple. Ils la demanderaient donc une 2eme fois...

ð Sachant aussi qu'à ce jour, nous n'avons toujours pas reçu notre cheque de dépôt de garantie.

ð On notera aussi que l'ascenseur est tombé en panne très souvent, sommes nous redevable d'une réparation sur celui-ci ? Il nous semble que non.

Quels sont nos recours ? Et il possible, avec tous ces éléments, d'être en droit de réclamer notre dépôt de 700€ ? Que faire ?

Merci à ceux qui prendrons le temps de lire et de répondre.

Par **cocotte1003**, le 17/11/2014 à 05:50

Bonjour, vous payez tous les mois une provision pour charges, votre bailleur est en droit de régulariser. Du moment qu'il vous à fourni vos tantièmes de copropriété et les justificatifs = factures, il a fait les choses correctement. Vous pouvez demander à vérifier, bien sur, le bailleur doit tenir à votre disposition les documents mais c'est à vous de vous y rendre et de vérifier. la taxe ordures se vérifie avec la taxe foncière envoyé au bailleur par le fisc, il ne vous la demande pas deux fois, il l'ajuster en fonction de ce que vous avez payé et le montant réel. Il existe une liste des dépenses locatives, liste établie par l'état, vous y trouverez ce que le locataire doit prendre en charge par exemple pour l'ascenseur, cordialement

Par **Vincent_Sarah**, le 17/11/2014 à 20:53

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Justement le papier reçu n'est pas un justificatif, il n'est pas du tout détaillé, en plus il y a une erreur dedans, l'eau froide et l'eau chaude ont été inversé.

Peux t-on s'appuyer sur le fait qu'ils n'ont pas fait la régularisation annuellement?

et qu'à ce jour, nous avons toujours pas récupérer notre dépôt de garantie?

Après les charges provisionnés, ne doivent elles pas être calculées? ils n'ont pas mis au pif 74€, ils ont du s'appuyer sur des calculs, non?

Ce qui me sidère c'est qu'ils n'ont même pas su nous expliquer leur calcul!

Merci,

Par **Lag0**, le 18/11/2014 à 08:18

Bonjour,

Le fait que les régularisations annuelles n'ont pas été faites n'est pas sanctionnable en soit. Les avez-vous réclamées par LRAR chaque année ? Si oui, cela vous fait un argument, si non, c'est que vous avez accepté ce fait !

La demande de régularisation doit être accompagnée par un décompte détaillé par poste. Il n'y a pas à fournir d'autres justificatifs. A priori, vous avez ce décompte et le bailleur a donc rempli son rôle (mise à part l'erreur de compteur qu'il doit corriger si elle est avérée).

Vous avez le droit, bien entendu, de demander à consulter les justificatifs.

Concernant le montant des provisions, à la signature du bail, il a du vous être remis la dernière régularisation ainsi que le budget prévisionnel (c'est obligatoire). Vous avez donc pu juger de la bonne ou mauvaise évaluation de ces provisions. Là encore, si ces documents ne vous ont pas été remis, il fallait les réclamer.

Par **Vincent_Sarah**, le **18/11/2014 à 13:32**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Effectivement nous n'avons pas demandé de régularisation annuelle, en meme temps ce n'est pas mon travail.

Nous étions les 1er locataires, donc nous n'avons pas eu la dernière régularisation.

Je ne suis pas d'accord dans votre phrase :
"le bailleur a rempli son role"

=> la régul de charge tombe du ciel,

=> le justificatif n'en est pas un

=> Personne de l'agence ne sait m'expliquer leur calcul

=> IA régul annuelle c'est eux de le faire, c'est leur boulot pas le mien, quand vous allez au garage changé vos pneus, ils ne changent pas 3 pneus sur 4!

En tout cas, je vois que de votre point de vue tout est normal. Je ça trouve abérant mais bon, ainsi soit-il, il faut payer sans rien dire, personne ne sait nous expliquer le montant des charges qu'on nous demande mais tant pis il faut payer quand meme...

Bon, je vais me tourner vers le CLCV est voir ce qu'ils en disent.

Merci à vous.

Par **cocotte1003**, le **18/11/2014 à 13:56**

Bonjour, voyez avec l'ADIL de votre région, ils sont là pour renseigner et conseiller les locataires, cordialement

Par **Lag0**, le **18/11/2014 à 14:09**

[citation]Je ne suis pas d'accord dans votre phrase :
"le bailleur a rempli son role"

=> la régul de charge tombe du ciel,

=> le justificatif n'en est pas un

=> Personne de l'agence ne sait m'expliquer leur calcul

=> LA régul annuelle c'est eux de le faire, c'est leur boulot pas le mien, quand vous allez au garage changé vos pneus, ils ne changent pas 3 pneus sur 4! [/citation]

Vous confondez "décompte" et "justificatif".

Comme je vous le disais, pour la régularisation, le bailleur ne doit vous fournir qu'un décompte, il n'a pas à vous fournir les justificatifs. Les justificatifs, vous ne pouvez que les consulter chez le bailleur en prenant rendez-vous.

J'avoue ne pas comprendre votre parallèle avec les pneus, mais je vous répète ce que je vous ai déjà dit. En l'état actuel de la jurisprudence, si la loi impose bien une régularisation annuelle au minimum, aucune sanction n'est prévu en cas de manquement. Le bailleur garde la possibilité de réclamer les régularisations non faites tant qu'elles ne sont pas prescrites (avant 5 ans, maintenant 3 ans). Si le bailleur ne procède pas de lui-même à la régularisation annuelle, il appartient au locataire de la demander, au risque justement de devoir payer plusieurs régularisations en même temps.

Par Vincent_Sarah, le 18/11/2014 à 21:16

Bonsoir,

ha, je comprends mieux, je n'avais pas saisi la notion "décompte" et "justificatif".

Je pensais qu'ils pouvaient nous envoyer les justificatifs.

Il me reste a insisté pour obtenir un rdv.

Dernière question, nous n'avons pas relevé le compteur individuel de chauffage à l'entrée des lieux, car le bailleur ne savait pas où il se trouvait. Au final, le temps à passer, et pour un problème de chauffage j'ai pu le trouvé, mais 6 mois après...

Est ce que là encore c'est pour notre pomme?

Dans leur calcul, ils font ça au prorata des jours passés dans l'appartement, est ce juste?

Sachant que l'appartement était libre depuis un moment avant nous (facilement depuis janvier 2013), que nous sommes rentrés fin juin, et que le chauffage est BBC donc il se déclenche tout seul lorsqu'il fait froid, soit vers le mois d'octobre. Donc nous allons payé du mois de janvier au mois d'octobre alors que le chauffage ne fonctionnait pas?

Merci, j'espère que je suis assez clair :-/

PS:

Pour les pneus c'était une image pour dire de faire le travail a moitié, et le client qui ne s'en aperçoit pas, bah tant pis il s'assoit dessus. Un peu comme la régul de charge annuelle qui n'a pas eu lieu, cela me reste en travers, vu qu'il n'y a aucun recours même s'il ne font pas correctement leur travail, bref.

Par **Vincent_Sarah**, le **18/11/2014** à **21:42**

J'ai également lu que le bailleur ne pouvait garder plus 25% du dépôt de garanti pour la régularisation, en attendant qu'elle soit payée.

Si je calcul pour nous:

DG: 700

DG final : 267

=> soit 62%!

et à l'heure actuelle, nous n'avons toujours pas notre DG.

Par **Lag0**, le **19/11/2014** à **07:34**

Ce n'est pas exactement cela.

En copropriété, la régularisation des charges a lieu une fois par an. Donc lorsqu'un locataire part en cours d'année, le bailleur ne peut pas procéder à sa régularisation des charges puisqu'elle lui est encore inconnue. Il a donc droit de conserver 20 à 25% du dépôt de garantie en prévision de la future régularisation. Dès que celle-ci est connue, il doit soit rendre le trop conservé, soit demander à son ex-locataire le complément.

Mais cela ne concerne donc que la prévision pour la régularisation de charges qu'il est impossible de faire au moment du départ du locataire.

Pour les charges déjà connue à ce moment là, comme dans votre cas celles des années précédentes et déjà régularisées au niveau de la copropriété, il n'y a pas de limite. Tout le dépôt de garantie peut y passer...

Par **moisse**, le **19/11/2014** à **07:50**

Bonjour,

[citation]Pour les pneus c'était une image pour dire de faire le travail à moitié, et le client qui ne s'en aperçoit pas, bah tant pis il s'assoit dessus.[/citation]

Hélas votre comparaison est des plus hasardeuses.

Déjà j'espère que vous ne confondez pas "centre auto" genre SPxxx, NOXXX, Fexxxx, avec "garage automobile".

En effet les premiers n'ont aucune obligation de diagnostic, donc s'en tiennent à votre demande.

Les seconds ont une obligation de diagnostic et de résultat sur celui-ci.

En clair : si le montage d'un 4ème pneu paraît indispensable, le centre auto s'en fout, c'est votre problème, vous n'en avez commandé que 3.

Certains ajouteront sur la facture d'intervention une annotation recommandant ce fameux 4ème pneu.

Tandis que le garage automobile aura l'obligation de vous faire signer une décharge, voire de bloquer le véhicule s'il l'estime dangereux et non roulant.

Par **Vincent_Sarah**, le 19/11/2014 à 09:54

Bonjour,

Merci pour la précision Lag0.

Il ne me reste plus cas regarder de près leurs justificatis, lorsque j'aurais obtenu un rdv.

Pour Moisse, c'était dans le cas où le client demande le changement des 4 pneus et que seulement 3 sont changés.

Bref, comparaison hors sujet...

Merci à vous.