



## Régularisation de charges énorme en fin de bail

Par **martinlecoeur**, le **09/09/2014** à **11:40**

Bonjour,

J'ai quitté fin juin dernier un appartement que j'occupais depuis 2007, et pour lequel j'avais laissé une caution de 1800 euros.

J'ai payé 110 euros de charges par mois depuis mon arrivée, et les charges n'ont été régularisées qu'une fois, en 2009, à hauteur de 400 euros.

J'ai commis une erreur assez grave après mon départ en n'interrompant pas le versement automatique du loyer, ce qui fait que j'ai versé deux loyers supplémentaires en juillet et en août. Quand je m'en suis rendu compte, j'ai immédiatement prévenu la régie qui m'a promis de me rendre cet argent dans les meilleurs délais.

Finalement, ils se sont servis de ces deux loyers supplémentaires comme d'une caution supplémentaire, et sur les 4100 euros dont ils disposaient et qu'ils devaient me rendre (caution + deux loyers), ils ne m'en ont rendu que 1300.

La retenue se compose du remplacement d'une porte blindée (je pense que ça n'était pas nécessaire, mais j'ai la facture, et je ne vois pas comment contester) et des arriérés de charge pour les années 2012 et 2013, plus une estimation du différentiel des charges sur l'année 2014.

Ces arriérés de charge sont de plus de 800 euros par an pour 2012 et 2013, et 400 euros tout ronds pour 2014. Il s'agit donc de sommes considérables, qui changent tout à fait le prix de l'appartement. Si j'avais su que j'y serais confronté, je ne serais pas resté dans ce logement, dont les charges étaient pourtant déjà élevées (110 euros pour les parties communes et l'eau froide).

La régie, à qui je me suis adressé, prétend que tout est normal. Ils m'ont envoyé un document mentionnant la répartition des charges - un simple tableau sur une feuille - mentionnant une somme dans la colonne "dont locatif" qui correspond en effet à la somme que j'ai provisionnée (110 \* 12) plus l'arriéré qu'ils m'ont prélevé. Mais cette somme est tellement

disproportionnée en soi, et par rapport aux années précédentes, que j'espère pouvoir lancer une procédure pour exiger le remboursement.

Depuis la réception de ces documents, j'ai exigé un décompte général des charges qui ne m'est pas encore parvenu. Je l'attends toujours.

J'ai dû souscrire un prêt pour la caution de mon nouvel appartement. Je suis père de famille au RSA complémentaire, et je suis véritablement dans la détresse totale si je ne peux pas récupérer cet argent, dont rien n'indiquait que j'aurais à le payer.

je suis désolé d'avoir été long, j'espère vous avoir fait comprendre mon problème, et je remercie par avance la personne qui voudra bien tenter de m'aider à le résoudre.

Bien cordialement