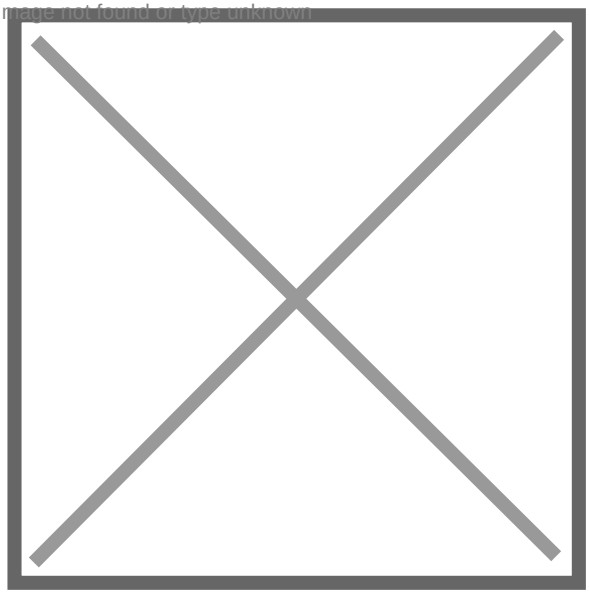
Image not found or type unknown



Charges locatives abusives 2 ans après avoir quitté le logement

Par **linda69**, le **30/07/2015** à **22:52**

Bonjour, s'il vous plait j'ai vraiment besoin de vos conseils, avec mon mari nous avons loué dans l'urgence de mai 2012 a aout 2013 un T4 vêtuste, a rafraichir et très mal isolé à 724e Charges Comprises (eau chaude, eau froide, chauffage au collectif au sol) dans un immeuble de 1976 au 1er etage sans ascenseur, par les biais d'une agence de gestion immobilière, fin 2012 nous avon payé la taxe ordure de 124e en plus et en 2013 le loyer est passé a 730e CC, lors de l'etat des lieux sortant notre dépôt de garanti ne nous a pas été rendu suite a un devis de travaux a faire exageré..et de plus un décompte de regularisation de charge locative pour mai a décembre 2012 de 500e nous est demandé...ceci a été reglé. Aujourd'hui on nous reclame 1000e pour janvier a aout 2013 sans justificatifs juste un décompte incomprehensible pour la régularisation de charges... Je trouve ca ABUSE!!! Ne m'y connaissant pas je vous demande de m'aider que dois-je faire?? En congé parental, ils nous est impossible de regler cette somme, n'y a t-il pas abus de la part de l'agence?? Pourquoi mettent-ils des annonces Charges comprises a un certain loyer si c'est pour devoir payer 150e de + chaque mois apres régularisation?? Ne sont-il pas obliger de mettre leurs annonces a jour (ils doivent quand meme savoir le montant des charges réels depuis le temps! , nous étions que 2 et toujours au boulot..et aucun travaux n'a été effectué..) je vous remercie par avances pour vos conseils.. Cordialement

Par **Tisuisse**, le **31/07/2015** à **08:14**

Bonjour,

Vous ne répondez pas à cette demande si elle vous a été adressée en courrier simple. Si c'est par LR/AR vous répondez par LR/AR que vous avez transmis leur demande à votre ADIL et vous attendez la réponse. En attendant, voyez effectivement l'ADIL.

Par **Lag0**, le **31/07/2015** à **14:10**

[citation]Pourquoi mettent-ils des annonces Charges comprises a un certain loyer si c'est pour devoir payer 150e de + chaque mois apres régularisation??[/citation]
Bonjour,
L'annonce est une chose, le bail en est une autre. Qu'est t-il indiqué au bail ?
La notion de "charges comprises" n'existe qu'en location meublée et signifie qu'un forfait de charges est compris dans la somme demandée. Le bail doit faire ressortir le loyer d'une part et le forfait de charges d'autre part. Si le régime des charges forfaitaires est bien adopté, il ne peut pas y avoir ensuite de régularisation, c'est le principe même du forfait.
Vérifiez que votre bail ne fait pas plutôt mention à des provisions pour charges, car là ce serait différent.
Dans le cas du régime des charges réelles, vous payez chaque mois une provision et au moins une fois par an, le bailleur procède à la régularisation, c'est à dire qu'il compare les charges qu'il a réellement payé pour vous avec la somme des provisions versées. Si vous avez trop payé, il doit vous rendre le trop perçu, si vous n'avez pas assez payé, c'est à vous de verser le complément.
Si vous êtes sous le régime des charges réelles, le bailleur est donc dans son droit de procéder à la régularisation. Reste à voir si le décompte est correct et à demander éventuellement à consulter les justificatifs.
Si vous êtes sous le régime des charges forfaitaires, le bailleur ne peut pas procéder à cette régularisation.

Par **linda69**, le **31/07/2015** à **15:06**

Bonjour, merci Tisuisse pour votre réponse je vais faire comme vous dites. Lag0 merci pour vos précisions, j'ai bien compris et conscience d'avoir réglé des provisions sur charges pendant ma location et que biensur toute régularisation est normale.. Ce que je trouve abusif c'est cet écart entre le montant des provision sur charges 174e et la régularisation 1000e pour 6 mois ce qui double presque le montant réel...Ils devraient quand même pouvoir en se basant sur les années antérieurs et le budget prévisionnel le montant le plus proche de la réalité et ne pas " tromper " le locataire avec des annonces "attractive" L'immeuble étant ancien, sans ascenseur , aucun travaux effectués, je n'ai pas encore demandé les justificatifs mais je trouve ça exagéré..Cordialement Linda

Par **Lag0**, le **31/07/2015** à **15:10**

Je vous rappelle que le bailleur doit vous présenter, à la signature du bail, la précédente régularisation de charges, sauf, bien sur, en cas de logement neuf et première location.
Vous avez alors pu vous rendre compte de vous-même si les provisions demandées étaient

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

correctes ou pas.
Si le bailleur ne vous a pas présenté cette dernière régularisation et que vous ne l'avez pas réclamée, il sera alors difficile de faire valoir votre point de vue devant un juge puisque vous n'avez pas agi conformément à votre intérêt.

Par **linda69**, le **31/07/2015** à **15:40**

Merci! Il est vrai que dans l'urgence de la recherche et l'ignorance de certains détails importants lors de la signature du bail, je n'ai pas demandé la précédante régularisation, c'était la première fois que je louais dans une co-propriété par le biais d'une agence, naïvement je pensais..que je louais un "Charges Compris " donc a part une petite régularisation logique en fin d'année je ne m'attendais pas a avoir à régler le double des charges annoncées. Cordialement

Par **linda69**, le **31/07/2015** à **16:53**

Re-bonjour pouvez vous juste me dire si le délais pour demander les justificatifs est d' 1 mois ou 6 mois pour une co-propriété?? Et dans le cas ou j'attends qu'ils me renvoient le décompte en AR peuvent-ils mentionner la date de leur 1er envoi (sans preuve) et refuser de me les transmettre??? Cordialement. Linda

Par **Lag0**, le **31/07/2015** à **17:01**

Le délai dépend de la date de signature du bail car la loi a changé en mars 2014.

Avant cette date :
"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."

Après :
"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 et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. **Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte**, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

Par **linda69**, le **31/07/2015** à **19:50**

Merci!! Je suis dans le 2eme cas malheureusement! Après 1mois ont ils le droit de me refuser

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

la vérification sachant que nous sommes au mois d'aout et presque tout le monde est en vacances...pourrais-je refuser le paiement si ils ne me procure aucun justifiactif passé ce délais ??? Puis-je me représenter seule au cas ou ce litige devait aller devant le tribunal??? Vraiment désolée de toutes mes questions mais cette situation m'angoisse, enceinte et travaillant a mi-temps notre situation financière est déjà délicate.. En tous cas merci encore d'avoir pris le temps de me lire et de me répondre. cordialement Linda

Par **linda69**, le **31/07/2015** à **19:52**

Désolé je voulais dire le 1er cas..

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés