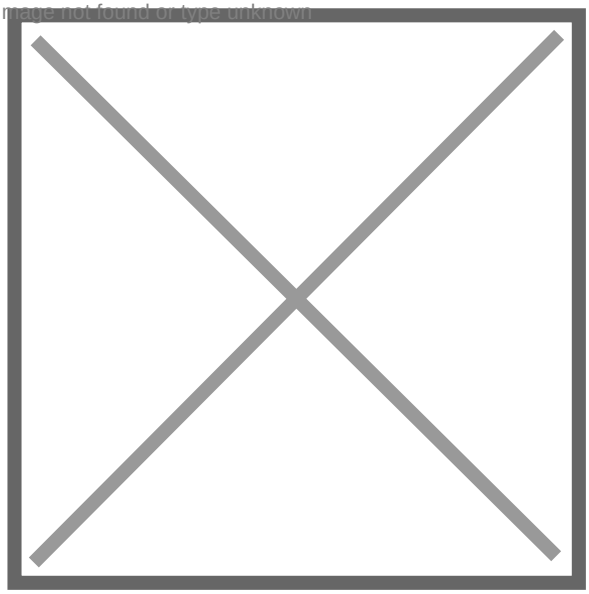
Image not found or type unknown



Justificatifs des charges locatives

Par **Lemdi**, le **03/01/2012** à **13:56**

Bonjour,
j'ai quitté le 16 décembre un studio que j'ai occupé depuis le 1er juillet 2006
le bailleur ne m'a jamais fourni de justificatif annuel pour les charges; est-ce légal? je lui ai demandé de me les fournir, chose qu'elle refuse de faire à ce jour; que dois-je faire??
merci de vos réponses

Par **Chris_62130**, le **03/01/2012** à **15:47**

Bonjour,

Il faut faire une mise en demeure par lettre recommandée avec AR.
Le bailleur est tenu de détailler les différentes charges et pour l'eau, par exemple, vous pouvez demander le détail de la facture et la répartition par locataire.
Si vous avez un compteur individuel il doit être relevé régulièrement.

Par **corimaa**, le **03/01/2012** à **15:53**

[citation]Le propriétaire ne peut pas fixer forfaitairement les charges dues. Elles doivent correspondre à la réalité des dépenses et [fluo]sont exigibles sur justificatifs[/fluo].[/citation]

http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/4971-justificatifs-des-charges-locatives

Vous etes en droit d'exiger les justificatifs.

Par **Chris_62130**, le **03/01/2012** à **17:54**

Bonjour corimaa et Bonne Année,

Ce que vous dites "*Elles doivent correspondre à la réalité des dépenses*" devrait être vrai mais dans la réalité ça ne l'est pas !
Exemple, je vivais dans un studio, seul, et j'avais 30 € de prévisions sur charges chaque mois, ce qui fait 30 € pour l'eau et l'électricité des communs !
Ma voisine du dessus avait 38 € de prévisions sur charges chaque mois, pour un F3 , donc 38 € pour l'eau et l'électricité des communs !? Cherchez l'erreur !
Dans mon bail c'était stipulé 2 personnes maximum pour mes 19 m² et chez ma voisine ils étaient 5...
J'ai contacté l'ADIL93 et on m'a dit que le bailleur fixait librement le montant des charges. ^^

Edit: J'en profite pour placer une chose qui me tient à coeur ....

Si votre bailleur vous fait payer des frais de quittance ou frais d'avis d'échéance ou je ne c'est quoi, c'est illégal !

Par **corimaa**, le **03/01/2012** à **23:32**

[citation]J'ai contacté l'ADIL93 et on m'a dit que le bailleur fixait librement le montant des charges. [/citation]

Vous etes sur qu'ils ne vous ont pas plutot dit le montant de la "provision sur charges" ? Parce que les provisions sur charges sont estimatives donc fixées librement, mais la regularisation est faites suivant les factures, et elle est bien obligée de vous les justifier. Elle ne peut pas dire "vous me devez 100 euros d'eau" sans vous le justifier

Par **Chris_62130**, le **04/01/2012** à **07:15**

Pendant 13 ans j'ai payé le montant qu'on m'imposait dans le loyer.
Prévisions pour charges ou charges, je n'ai jamais vu la différence.
J'ai tapé du pieds plusieurs fois mais quand le bailleur est une agence bien connue on se sent tout petit et on n'a pas envie de se lancer dans des procédures coûteuses.

Tu n'as pas commenté ce que j'ai dit plus haut !?
"*Si votre bailleur vous fait payer des frais de quittance ou frais d'avis d'échéance ou je ne c'est quoi, c'est illégal !*"

Quasiment TOUS les bailleurs, surtout les agences, perçoivent ce genre de frais "bidons" et

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

là personne ne réagit !??
Bien souvent ça n'est que 2 ou 3 €, donc le locataire docile ne cherche pas à comprendre puisqu'il a déjà du mal à connaitre le montant réel de ses charges. ^^
Mais pour le bailleur, 2 ou 3 € par logement, si on multiplie ça par 100, 200, ..., ça fait une coquette somme !
Je me suis battu pour ça également et c'est pénible. Un bailleur m'avait prétexté que c'était pour les frais d'envois de la quittance et je lui donc répondu que dans ce cas je déduirai le prix du timbre du montant du loyer puisque moi aussi j'ai des frais d'envoi.

Par **Lemdi**, le **04/01/2012** à **14:01**

merci de vos messages et des réponses
je vais essayer de procéder de la sorte (envoi d'un courrier de mise en demeure).

Par **corimaa**, le **04/01/2012** à **17:52**

[citation]"Si votre bailleur vous fait payer des frais de quittance ou frais d'avis d'échéance ou je ne c'est quoi, c'est illégal !" [/citation]

Non, je n'ai pas réagi car je le sais mais il est vrai que certains proprios et agences les font payer

[citation]L'article 21 de la loi de 1989
la Cour d'appel de Paris (Chambre 6 sect. C), par un arrêt du 15 octobre 2003, a rappelé que le bailleur est tenu de délivrer des quittances de paiement au locataire, comme il est prévu à l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 qui prescrit leur gratuité de sorte que l'agent immobilier ne saurait légalement imputer des frais quelconques au preneur locataire au titre de l'établissement et de l'envoi de ces quittances.

Le fait qu'un agent immobilier intervienne comme mandataire du propriétaire ne change pas la règle.[/citation]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés