



## Litige agence de location: charges injustifiées+dysfonctionnement

Par **So1975**, le **04/11/2011** à **13:22**

Bonjour,

Depuis notre emménagement fin mars 2011, nous rencontrons de multiples problèmes avec l'agence immobilière qui nous a loué l'appartement.

### 1. Charges locatives

L'agence nous réclame des charges injustifiées et nous n'arrivons pas à obtenir de justificatif de leur part, ni de réponse claire. Que faire pour les obliger à répondre ?

### 2. Eau

Nous payons notre eau auprès de notre fournisseur d'eau et l'agence nous demande également chaque mois de payer des charges pour l'eau. Nous payons doublement sachant qu'ils nous ont demandé dans le bail d'ouvrir un contrat individuel d'eau.

Comment nous défendre et obtenir le remboursement du trop perçu ?

J'espère sincèrement obtenir de l'aide et reste disponible pour plus d'information.

Merci d'avance.

Cdt.

Par **mimi493**, le **04/11/2011** à **13:54**

LRAR de mise en demeure au bailleur (pas à l'agence, il va être ravi le bailleur d'être ennuyé alors qu'il paye quelqu'un) exigeant, conformément à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 de fournir les justificatifs des charges locatives de l'exercice précédent et qu'à défaut,

vous ne devez aucune avance mensuelle sur charges. Vous exigez aussi la justification de sa demande de payer une consommation d'eau alors que vous avez votre propre abonnement

Par **cocotte1003**, le **04/11/2011** à **13:55**

Bonjour, envoyez une IRAR à l'agence et une autre au bailleur en leur demandant de vous justifier (factures) les charges locatives demandées et cela sous huitaine sans quoi vous saisissez le juge de proximité. Pour l'eau cela peut-être une facture des "communs" c'est à dire l'arrosage du jardin, le nettoyage .... sinon n'hésitez pas à leur faire justifier cette note et refusez tout net de payer puisque votre bail stipule que vous deviez souscrire un contrat à votre nom et que cela a été fait et payé, cordialement

Par **So1975**, le **04/11/2011** à **14:18**

Merci beaucoup de vos réponses mimi493 et cocotte1003.

Nous avons déjà envoyé mails et LRAR à l'agence immo mais sans suite. Nous avons arrêté de payer les charges et avons exigé des justificatifs. Sans suite. Le bailleur nous réclame 160€ de TOM alors que 30€ nous sont déjà prélevés chaque mois pour cette taxe (soit 520€/an).

Quant aux communs, les co-propriétaires et nous-mêmes assurons l'intégralité de l'entretien des lieux communs. Il n'y a donc aucune charges communes facturées à la co-pro. Nous en sommes certains car notre voisin et ami s'est mis syndicat libre.

Je vais suivre vos conseils, adresser un LRAR au bailleur cette fois et continuer à ne pas payer les charges mensuelles injustifiées (100€).

Si cela n'aboutit pas, nous saisissons le juge de proximité comme conseillé.

Merci encore et peut-être à bientôt pour d'autres questions.

Cordialement.

Par **frudy**, le **06/11/2011** à **13:59**

Une lettre de mise en demeure sera parfait

Par **So1975**, le **06/11/2011** à **16:35**

Bonjour Frudy, merci pour ce conseil. Pouvez-vous me dire comment se fait une lettre de mise en demeure ?

Par **frudy**, le **06/11/2011** à **16:54**

Je vous transmets un article intéressant sur ce point:

[http://votreargent.lexpress.fr/droit/mise-en-demeure-de-payer\\_72686.html](http://votreargent.lexpress.fr/droit/mise-en-demeure-de-payer_72686.html)

En espérant répondre à votre question !

Par **So1975**, le **06/11/2011** à **17:33**

Je vous remercie, toutes ces informations me sont bien utiles !