



Location - Provision pour charges

Par **NOSZI**, le **25/06/2013** à **09:39**

Bonjour,

Au moins de mai 2013, nous avons quitté notre logement que nous louions à un bailleur institutionnel. (Pour information, notre nouveau logement est également une location dans le parc immobilier de ce même bailleur institutionnel).

Nous venons de recevoir le remboursement de notre dépôt de garantie duquel ont été déduites des sommes sous référence "provision pour charges 2011", "provision pour charges 2012" et "provision pour charges 2013".

Cela nous paraît étonnant dans la mesure où notre loyer mensuel comprenait déjà une provision pour charges.

J'ai interrogé le bailleur qui me répond qu'il s'agit d'une "estimation basée sur les anciens arrêtés de charge en attendant leur régularisation". Cette explication reste très obscure pour moi... Cela signifie-t-il qu'en plus des provisions pour charge mensuelles, le bailleur prélève une nouvelle provision en vue d'une future régularisation? Savez vous dans quel genre de délai la régularisation interviendra (il paraît en effet étonnant qu'elle n'ait pas encore été faite pour l'année 2011)...

Merci pour vos réponses et votre opinion sur la pratique de ce bailleur institutionnel...

Cordialement,

Par **trichat**, le **25/06/2013** à **10:10**

Bonjour,

Il est d'usage pour un bailleur d'ajouter au loyer principal, une provision pour charges locatives, qui par ailleurs sont limitativement énumérées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Lien vers site de la DGCCRF:

http://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/dgccrf/documentation/publications/depliants/ancien

Lorsque vous quittez votre appartement, le bailleur fait un ajustement entre le montant réel des charges qui vous sont imputables et le montant réglé par provision.

Pour l'année 2011, les comptes du syndic de la copropriété doivent avoir été établis et votés par l'AG des copropriétaires. Vous pouvez demander copie de ces comptes, voire même les consulter chez le syndic. Cela vous permettra de comparer le montant exigé et la quote-part imputée au bailleur propriétaire.

Pour l'année 2012, les comptes sont arrêtés à cette période et seront présentés pour approbation à l'AG dans les jours à venir. Vous disposerez de la même démarche.

Pour l'année 2013, vous devrez attendre l'année prochaine pour procéder au même type de contrôle.

Bonne lecture et cordialement.

Par **NOSZI**, le **25/06/2013** à **10:16**

Merci pour votre réponse,

Bien entendu je sais qu'il est d'usage d'ajouter une provision pour charges locatives au loyer principal.

Ce qui m'étonne c'est qu'en plus de cette provision mensuelle pour charges, le bailleur nous prélève une nouvelle provision pour charges pour les années 2011, 2012 et 2013 à notre sortie de l'appartement...

Dans la mesure où c'est un bailleur institutionnel, propriétaire de tout l'immeuble, il n'y a pas de syndic de copropriétaires....

Par **Lag0**, le **25/06/2013** à **10:22**

Bonjour,

Le bailleur a le droit de retenir "provisoirement" jusqu'à 25% du dépôt de garantie en vu de la prochaine régularisation de charges.

Il devra procéder à cette régularisation dès que possible et rendre alors le trop perçu s'il y en a (ou demander le complément le cas échéant).

Donc pour le fond, la retenue effectuée par votre bailleur est légale (si elle ne dépasse pas 25% de votre DG). En revanche, la régularisation des charges devant avoir lieu au moins une fois par an, il est étonnant que celle de 2011 voir même celle de 2012 n'aient pas encore été effectuées.

Je vous conseille de suivre cela de prêt car les bailleurs comptent souvent sur "l'oubli" des locataires sortants...

Par **NOSZI**, le **25/06/2013** à **10:30**

Merci Lag0,

Votre réponse va dans le sens de ce que je subodore...

Bien cordialement,