



Quel recours possible contre un solde de charges excessif ?

Par **thierrydeb**, le **18/09/2009** à **12:56**

Bonjour,

Le propriétaire de l'immeuble nous réclame à l'instar des autres locataires un solde de charges de 1200 euros contre moins de cent euros en moyenne pour les années précédentes. Contestant cette augmentation démesurée, nous lui réclamons en vain le détail des comptes car il semblerait que la partie de charges revenant au propriétaire ait été frauduleusement imputée aux locataires ou qu'il s'agisse de surfacturation de prestations. Quel recours peut-on avoir contre cet abus d'autant plus que le propriétaire menace de nous mettre en contentieux?? D'autant plus que les provisions de charges sont passées à 150 euros /mois pour un immeuble ancien et plutôt mal entretenu et n'ayant ni gardien ni ascenseur.

Faire appel à un avocat peut-il s'avérer utile?

merci par avance pour vos commentaires
Bien cordialement

Thierry

Par **Tisuisse**, le **18/09/2009** à **13:57**

Bonjour,

Petit rappel de la réglementation :

le montant du loyer que doit régler chaque mois le locataire à son propriétaire, doit comprendre, sur la quittance, 3 lignes aux mentions et montants très distincts :

- le loyer proprement dit,
- les provisions sur charges,
- la taxe du droit de bail mise à contribution du locataire (en principe, 3,5 % du seul loyer, donc sans les charges).

La perception de charges fixes est interdite par la réglementation.

A la fin de l'année, le copropriétaire doit recevoir de son syndic, le listing de des charges de son lot (voir règlement de copropriété) comportant une colonne particulière dite "charges récupérables". Ce sont ces seules charges récupérables qui sont mises à la contribution du locataire.

Le propriétaire doit donc comparer le total des charges récupérables du lot qu'il loue, avec le total des provisions sur charges payées par le locataire, pour la même période. Il est rare que les 2 totaux soient identiques. Donc,

- ou le locataire a trop payé de provisions sur charges, le trop perçu doit être remboursé au locataire, par exemple sous la forme de déduction sur le prochain loyer,
- ou le locataire n'a pas payé suffisamment de provisions sur charges, la différence doit être remboursée par le locataire à son propriétaire, par exemple sous la forme d'un supplément sur le prochain loyer.

Dans les 2 cas de figure, ces sommes doivent faire l'objet d'une ligne particulière sur la quittance (un seul montant correspondant au total à payer et figurant sur la quittance de loyer, est refusé par la réglementation actuellement en vigueur : lois Quillot et Méhaignerie). Le propriétaire a l'obligation de fournir à son locataire le justificatif annuel de ses charges récupérables. La photocopie du listing du syndic de l'immeuble, pour la seule partie qui est louée (le lot) suffit à justifier.

Voilà la réglementation.

En cas de difficultés, vous contactez l'ADIL de votre département (coordonnées disponibles à votre mairie). L'ADIL vous aidera dans vos démarches.

Par **thierrydeb**, le **18/09/2009 à 15:39**

merci beaucoup pour toutes ces précisions et conseils.

bien cordialement

Thierry