



## Régularisation de charges abusives

Par **molusk**, le **21/01/2011** à **10:17**

Bonjour,

J'ai pris un appartement en location en Septembre 2009. Prix annoncé : 730€ + 60€ de charges. Pas de régulation demandée fin 2009.

J'y ai également passé toute l'année 2010 avec le même tarif : 730€ + 60€ de charge.

Je reçois une lettre de la régie en Janvier 2011 m'indiquant qu'en 2009 les charges mensuelles réelles étaient de 105€ et me demande donc une régularisation de 45€ par mois au prorata du temps d'occupation en 2009. Je pense que je vais recevoir tôt ou tard le même courrier pour la régularisation de 2010. De ce fait pour 2011 la provision passe à 105€.

D'une part je trouve que la régularisation est abusive puisque représentant plus de 30% de la provision. D'autre part l'ancien locataire nous avait dit que lui aussi avait payé 790€ la première année puis 840€ les années d'après.

Je soupçonne donc l'agence de faire croire aux nouveaux locataires que les charges ne sont que de 60€ alors qu'ils savent pertinemment qu'elles sont de 105€.

Que dois-je faire ?

Par **fabienne034**, le **21/01/2011** à **11:21**

BONJOUR

il faut demander les justificatifs car vous n'avez rien à payer tant que vous n'avez pas les justificatifs

attention aux régulations qui ne concernent pas les locataires mais les propriétaires

pour tout savoir sur les charges locatives

<http://www.fbls.net/charges-locatives.htm>

ensuite si la différence est trop forte il y a tromperie

négociez une baisse de loyers

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **molusk**, le **21/01/2011** à **11:36**

Bonjour Fabienne,

Je vais regarder tout ça ce week-end.

Complément d'information :

J'ai bien reçu le justificatif des charges avec détail des charges récupérables/non récupérables.

Ce qui me turlupine est que je pense que l'agence joue avec les provisions (en les faisant baisser) à chaque nouveaux locataires pour faire croire que les charges sont basses et assomme en suite au bout d'un an avec la régularisation.

Par **molusk**, le **22/01/2011** à **14:09**

Bonjour,

Après quelques recherches il apparait que les charges sont justifiées. Je ne les conteste pas. Je soupçonne l'agence de sous-évaluer les provisions sur charges consciemment lors de la signature du bail pour louer le bien.

J'ai vu qu'il y a eut une décision concernant une affaire Bensimon /c Cocherie (2002-20651) où il est question de ce problème. Comment puis-je avoir le texte de l'arrêté ?

Suis-je susceptible selon vous d'obtenir gain de cause devant un tribunal si j'arrive à prouver

que les charges de l'année précédent la signature de mon bail auraient du conduire l'agence à réclamer des provisions sur charge plus importantes, ou si j'arrive à prouver que le précédent locataire avait des charges plus importantes et donc que l'agence a sciemment baissé les provisions afin de relouer le bien ?

Merci.

Par **dan1972**, le **28/07/2012** à **11:27**

Bonjour,

j'ai le meme probleme, mon bailleur me reclame de payer plus de 2500 euros de charges pour regularisation de l'année 2011. Le provision sur charge dans mon bail signé en Fevrier 2011 sont de 200 euros, le courrier reçu en Juillet 2012 m'annonce un montant réel de 466, 83 euros par MOIS! Je ne peux que penser à une tromperie lors de la signature du bail, autant de plus que sur le decompote que j'ai reçu, il y a l'information previsionelle et voté sur les charges de 2010; Donc le montant réel etait bien connu lors de la signature du bail!! Est-ce que vous avez trouvé de la jurisprudence concernant vos cas??

merci

Daniele