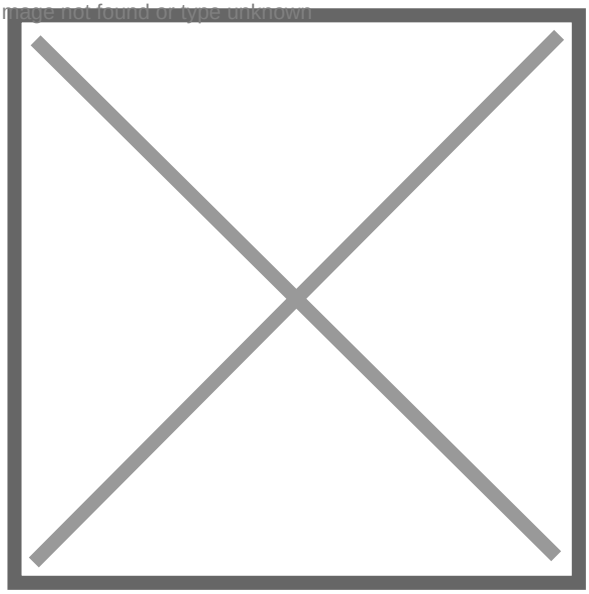
Image not found or type unknown



Sous-estimation volontaires provisions charges

Par **vlg**, le **08/10/2011** à **18:33**

Bonjour,
nous avons signés au 1er mai 2010 un bail avec des charges provisionnelles de 85€. Malgré notre méfiance (car résidence standing, piscine, ...) notre bailleur nous confirme que le montant de la provision est juste, que seule notre consommation d'eau pourrait la faire varier légèrement. En Avril 2011, Nous recevons un courrier pour régularisation des charges pour la période du 01/05/10 au 31/10/10 (soit 5 mois d'occupation) montant: 570€. Soit presque 200€/mois de charges. Après de longues discutions pour trouver un arrangement nous apprenons par hasard que le syndic en charge de la gestion de la résidence est sous le coup d'une enquête judiciaire (pbl de charges trop élevé justement...). Le problème était donc bien connu sans compter qu'il y avait une année référence. Nous décidons d'un commun accord avec le bailleur de quitter le logement au plus vite pour nous "arrêter les frais" et pour lui permettre de relouer en augmentant ses charges. L'appart est reloué très rapidement, l'état des lieux fait cordialement et conforme à celui d'entrée. 2 mois plus tard au moment de la restitution de la caution nous recevons une LAR avec un relevé de situation locataire/bailleur: il a gardé notre caution de 685€ et nous sommes encore redevable de 450€.
Sachant que nous n'aurions jamais signé un bail avec de telle charges nous estimons qu'il y a vice (quelconque!). Peut-il nous réclamer cette régularisation malgré l'enquête judiciaire en cours? Qu'avons nous comme recours pour récupérer notre caution? Quelles sont les procédures envisageables si nous sommes dans notre droit? merci d'avance pour vos réponses.

Par **mimi493**, le **08/10/2011** à **23:51**

C'est un réel problème ce type de cas.
Déjà, pour avoir le droit de demander des avances mensuelles sur charges, le bailleur a l'obligation de donner les comptes de l'exercice précédent pour justifier de la somme demandée (qui doit être le douzième des charges annuelles réelles de l'exercice précédent).
L'avez-vous eu ? Si non, l'avez-vous exigé par LRAR ?

Par **vlg**, le **09/10/2011** à **08:10**

Non, nous n'avons pas exigé les décomptes de l'année précédente. Mais avec du recul c'est bien évidemment ce que nous aurions dû faire. Notre situation a-t-elle un recours quelconque? Et encore merci pour vos réponses.

Par **mimi493**, le **09/10/2011** à **11:20**

Peut-être, mais je ne connais pas de jurisprudence en la matière donc difficile de prévoir le résultat d'une procédure judiciaire pour tromperie

Par **vlg**, le **10/10/2011** à **22:51**

Enfin, en cas de sous-évaluation avérée des provisions mensuelles initiales, si un préjudice a été causé au locataire, celui-ci pourra éventuellement obtenir judiciairement d'être indemnisé par le bailleur (QE, 17 avril 2007, n° 108788)

Il est à observer que la jurisprudence estime que le bailleur commet une faute en réclamant une provision nettement inférieure à la réalité des charges puisqu'il trompe ainsi son locataire sur l'importance de la dépense qu'il encourt.

jurisprudence: cour d'appel de Paris 6e chambre section C, 29 octobre 2003, Bensimon c/ Cocherie et autres.
A part quelques citations impossible de la trouver complète.

Ces éléments peuvent-t-il m'aider?
Mais toujours aucune idée des démarches à entreprendre... faire un courrier au bailleur pour lui mettre la pression ou passer directement par la voie judiciaire (mais comment??)...

Par **mimi493**, le **11/10/2011** à **05:35**

De toute façon, il faut passer obligatoirement par une LRAR de mise en demeure.
J'aurais tendance à dire que le problème des sous-évaluations de charges n'étant pas rare, une asso de consommateurs (CLCV par exemple) pourrait s'y interesser et vous aider. On a vraiment besoin de jurisprudences sur le sujet pour protéger le locataire de ce type d'abus.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **el017**, le **21/12/2011** à **17:02**

Bonjour,

Avez-vous avancé dans votre dossier ? car j'ai été confronté au même problème avec mon ancien propriétaire, nous avons été au TI... et j'ai gagné !
Je vous conseillerai avec plaisir si vous en avez encore besoin.

Cordialement,

Par **dan1972**, le **30/07/2012** à **16:20**

Bonjour,
des novelles sur ce dossier?
je suis dans le meme cas avec des charges réelles superieures de 99% par rapport au provisions initiales (200 euros)...
merci

Par **mishloe**, le **24/03/2013** à **20:06**

bonjour
En cas de surestimation de la provision des charges,le propriétaire sollicité par le locataire pour une régularisation annuelle est-il tenu de rembourser l'excédent qu'il a perçu.
Doit_il réviser dans un avenant le montant des charges mensuelles si le montant initial a été surestimer.
Merci pour votre réponse.
mischloe

Par **mazcamcam**, le **20/11/2013** à **16:33**

Bonjour,

Cela fait deux ans que je loue un appartement dans un immeuble en copropriété. Je paye 650€ de loyer mensuel et 70€ de provision sur charges pour un studio de 15m2.
J'ai donné mon préavis il y a un mois, et depuis la propriétaire me réclame 850€ de régularisation de charges pour ces deux ans. (soit 50% de plus/mois par rapport au provision sur charges)
Je n'ai jamais eu connaissance d'aucune régularisation jusqu'à présent.
Par ailleurs, le bail mentionne que dans la partie "obligation du bailleur" une copie du règlement de copropriété doit m'être communiqué".
Chose qui n'a jamais été faite. Et c'est la connaissance de celui-ci qui permet de déterminer la prévisibilité des charges récupérables quant à leur nature et leur répartition.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Sachant que la production de ce document est une obligation pour le bailleur (ou l'agence immobilière) mais qu'elle n'a pas été respectée, existe-t-il un recours pour vice caché ou autre ?

Merci d'avance pour votre retour.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés