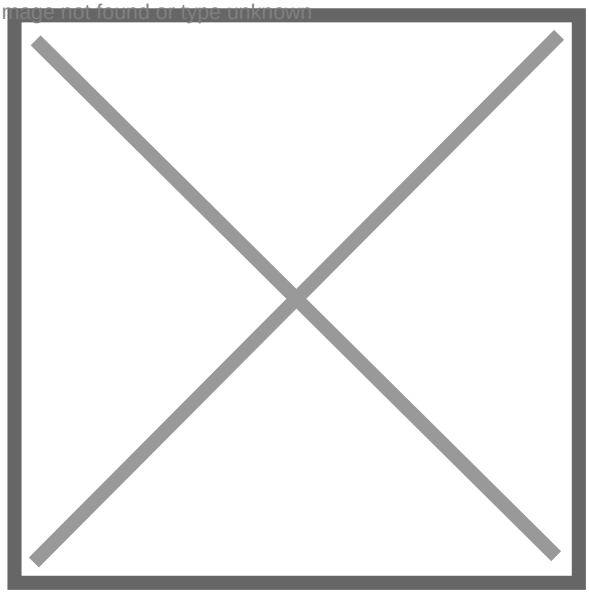
Image not found or type unknown



Avis recommandé pour impayé

Par **Isa87**, le **06/03/2018** à **16:37**

Bonjour, j'ai eu un rappel de charges de 600€ sans explications en 2016, sans avoir le détail, j'ai envoyé des recommandés depuis 2 ans mais sans réponses.

Je viens de recevoir un recommandé :

"Votre avance sur charge est faible (30 €) c'est pourquoi votre apurement peut vous apparaitre conséquent alors qu'il ne fait que refléter les charges que votre propriétaire a payé en avance pour vous.

Les charges (eau, enlèvements des ordures ménagères, charges de syndic etc....) ont fortement augmentées depuis plusieurs années.

Le propriétaire accepte un échelonnement sur 6 mois du solde dû, sous forme de 6 chèques que vous ferez parvenir par courrier dès ce jour, ils seront encaissés mensuellement.

A défaut il souhaite une procédure à votre endroit.(frais conséquents si cela devait vous arriver, et difficulté de pouvoir retrouver un logement en dehors du parc locatif social en zone défavorisée)

Votre avance sur charge va passer désormais à 50€/mois afin de vous diminuer l'apurement annuel
Beaucoup de locataires sont en demande de votre logement actuellement.

Nous espérons que cet accord vous permettra de poursuivre à toucher une aide au logement importante qui serait elle aussi supprimée en cas de désaccord."

---

1) Est ce que les charges de syndic, gestion, ... sont à la charge du locataire?

2) En cas de procédure contre moi il me sera difficile de retrouver un logement hors HLM?

3) A qui envoyer les recommandés? Mandataire gestionnaire (agence) ou propriétaire (que je n'ai jamais vu)? Idem pour envoyer un recommandé pour préavis.

4) Peut-on supprimer l'aide au logement en cas de désaccord?

Surtout que c'est le propriétaire qui touche directement l'APL.

Quel serait l'intérêt du propriétaire de me supprimer les APL qu'il perçoit directement?

Merci beaucoup.

Par **amajuris**, le **06/03/2018** à **16:50**

bonjour,
juste une information, le bailleur a l'obligation de prévoir des provisions pour charge d'un montant en rapport avec les montants définitifs.
cela a été jugé par une cour d'appel le 9 février 2018 qui indique que le bailleur est responsable de la sous-estimation de la provision sur charges.

" Selon l'art. 23 de la loi du 6 juillet 1989, "Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel."
Si la régularisation annuelle fait apparaître un écart important entre le montant provisionné et le montant réel des charges dues, le locataire peut engager la responsabilité du bailleur et obtenir des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subit du fait de la sous-estimation de la provision.
En l'espèce, **il convient de considérer le bailleur comme responsable du préjudice résultant pour le locataire de la sous-estimation du montant des charges et d'indemniser la locataire du préjudice souffert à hauteur du montant des régularisations de charges dues pour les années 2013 et 2014, soit 3'799 euro**."

vous pouvez rappeler cette obligation à votre bailleur.

salutations

Par **morobar**, le **06/03/2018** à **18:12**

Oui enfin il est question de charges locatives, mais aussi de la TEOM qui n'est pas établie par

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

le syndic mais par le fisc.
[citation]1) Est ce que les charges de syndic, gestion, ... sont à la charge du locataire? [/citation]
Une partie est bien à, la charge du locataire.
[citation] En cas de procédure contre moi il me sera difficile de retrouver un logement hors HLM? [/citation]
C'est une menace fumeuse ou au contraire justifiée par l'état du marché locatif et de votre loyer/charges effectif.
Mais cela ne signifie pas que votre bailleur va vous interdire de loger ailleurs, même s'il rapporte vos défaillances en cas d'interrogation.
[citation]3) A qui envoyer les recommandés? Mandataire gestionnaire (agence) ou propriétaire (que je n'ai jamais vu)? Idem pour envoyer un recommandé pour préavis. [/citation]
Au bailleur dont le nom figure sur le bail. Une petite copie à l'agence (pas au syndic) pour information.
[citation]4) Peut-on supprimer l'aide au logement en cas de désaccord? [/citation]
C'est la CAF qui décide de l'attribution.
[citation]Quel serait l'intérêt du propriétaire de me supprimer les APL qu'il perçoit directement? [/citation]
Le bailleur peut renoncer à la perception directe, mais n'a aucun pouvoir de suppression ou de calcul sur cette allocation.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés