



Charges locatives - révision annuelle

Par **Alpha44**, le **13/02/2017** à **14:44**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Nous louons une maison depuis 1 an. Cette maison se trouve dans une copropriété. Le loyer est de 960€ + 50€ de charges. Il est stipulé dans le bail que ces 50€ sont une provision et qu'il doit y avoir une révision annuelle.

Nous avons donc demandé à notre propriétaire de nous fournir des factures afin de justifier ces 600€ de charges annuelles. En effet, nous estimons que ces charges sont surestimés (nos voisins: maison identique ne payent que 20€. Pour eux ces 20€ payent la TOM... Nous, nous avons dû la payer en plus).

Elle refuse pour le moment de nous fournir des factures, nous expliquant que ces charges couvrent:

- l'entretien des parkings et espaces verts
- les petites réparations
- les détecteurs de fumée
- les relevés de compteurs
- maintenance du poêle à granulés
- remplacement du robinet

Dans cette liste beaucoup de choses sont à sa charge ou inexistant (détecteurs de fumée, remplacement du robinet (car défaut à la construction), relevés de compteurs (les compteurs sont à nos noms), l'entretien des espaces verts n'a eu lieu que 2 fois pendant l'année. Nous nous étions plaints avec plusieurs voisins du mauvais état de ces espaces verts.

De plus elle me dit que ces charges sont raisonnables pour la taille de la maison (?!?!).

Plusieurs questions:

As-t-elle le droit de refuser de nous fournir des justificatifs?

Ai-je raison sur les dépenses à sa charge?

Quels sont nos recours si elle refuse de nous fournir les factures?

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Par **amajuris**, le **13/02/2017** à **16:01**

bonjour,

le lien ci-dessous devrait répondre à vos questions:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>

salutations

Par **Alpha44**, le **13/02/2017** à **16:04**

Bonjour,

Je vous remercie pour ce retour. J'ai déjà consulté le lien.

Mais si le montant des charges est en sa faveur et qu'elle ne veut pas me fournir de justificatifs, je ne trouve pas de recours qui me permettrait de réduire le montant de ces charges.

Cordialement,

Par **Lag0**, le **13/02/2017** à **16:18**

Bonjour,

Le bailleur n'a pas à vous fournir les justificatifs !

Ce qu'il vous doit, au moins une fois par an, c'est la régularisation des charges. Pour cela, il doit vous fournir un décompte détaillé par poste de charge. Et il doit vous permettre de consulter les justificatifs (et non vous les fournir), conformément à la loi 89-462.

[citation]Article 23

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux

conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

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.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

[/citation]

Si le bailleur refuse de procéder à la régularisation, vous êtes en droit d'exiger le remboursement de la totalité des provisions versées. En effet, ces provisions seraient alors considérées comme non justifiées.

Votre bailleur semble confondre le systèmes des charges au réel (provisions / régularisation) avec le système des charges forfaitaires (possible uniquement en meublé).

A noter que pour la location d'une maison individuelle, il est souvent plus simple d'opter pour le remboursement direct des charges car il y en a très peu (souvent juste la TEOM) plutôt que provisions / régularisation.

Par **Alpha44**, le **13/02/2017** à **16:22**

Merci également pour ce retour.

Oui j'aimerais juste consulter ce détails.

Elle me répond que les anciens locataires n'ont jamais rien réclamé...Moi, j'aime savoir ce que je paye.

Je pense qu'elle est juste bien embêté et qu'elle n'a rien a montrer comme justificatifs...

Par **Lag0**, le **13/02/2017** à **16:53**

[citation]Elle me répond que les anciens locataires n'ont jamais rien réclamé...Moi, j'aime savoir ce que je paye. [/citation]

Que les anciens locataires n'aient rien demandé, c'est une chose, la loi en est une autre ! Comme déjà dit, si votre bailleur persiste à ne pas faire la régularisation, il devra vous rembourser toutes les provisions. Pour cela il vous faudra saisir le tribunal d'instance si un règlement amiable est impossible.

Il est à peu près évident que le solde de la régularisation est en votre faveur et que le bailleur ne tient pas à vous le rembourser. Il considère certainement les provisions comme acquises au même titre que le loyer. Mais ce n'est pas comme ça que cela marche...