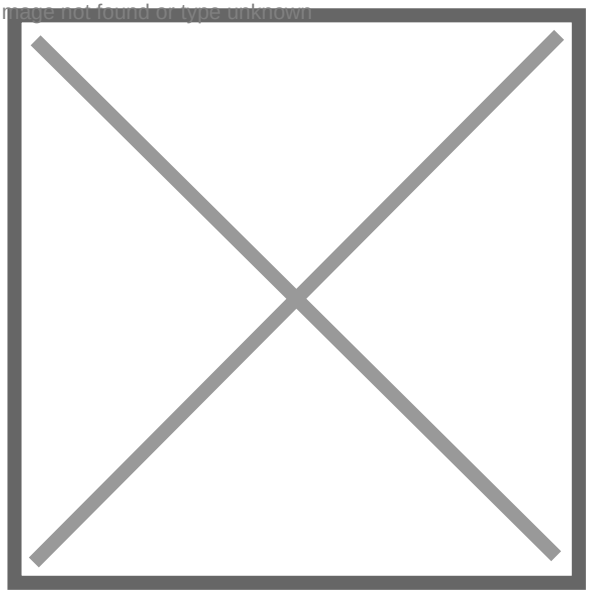
Image not found or type unknown



Contester un rappel de charge

Par **Isa87**, le **25/02/2018** à **17:51**

Bonjour,

Début 2016, l'agence par laquelle je loue l'appartement m'a réclamé une grosse somme d'argent en rappel de charges suite à un incendie dans la copropriété (parking souterrain avec voitures brulées), près de 600 €. Donc j'ai demandé à l'agence le détail de ces 600 €. L'agence m'a répondu qu'il fallait demander au syndic et le syndic m'a dit qu'il ne transmet le détail qu'au propriétaire.

Le propriétaire m'a dit de voir avec l'agence.

Cela fait deux ans et cinq recommandé que j'ai envoyé en demandant le détail des 600 € du rappel de charges car j'ai du mal à comprendre pourquoi, en tant que locataire, je devrais payer des frais liés à un incendie dans le parking souterrain. Je pense qu'il y a une erreur quelque part.

Je reçois également régulièrement des recommandés en me disant que je dois payer ces 600 €.

Chaque fois que je reçois un recommandé j'en renvoie un également avec accusé de réception en demandant le détail des 600 € et en indiquant que je conteste le fait de devoir payer des charges si cela concerne un incendie dans le parking souterrain de la copropriété et que je refuse de payer sans avoir le détail.

Chaque fois que j'envoie un recommandé je n'ai aucune réponse à ma demande et six mois après je reçois de nouveau un rappel de payement.

Cela fait deux ans que ça dure.

Questions :

Je joue par le biais d'une agence et j'envoie les paiements a l'agence qui est gestionnaire du bien,
- à qui envoyer les recommandés : agence ou propriétaire ?

- ai-je le droit de demander un détail de ses 600 € ou dois-je payer bêtement sans me poser de questions ?

- pour contester ces 600 €, est-ce que je dois aller au tribunal ou est-ce que je peux envoyer des recommandés ?

- ont-ils l'obligation de me répondre ou peuvent-ils me laisser sans réponse et m'obliger à payer quand même ?

- c'est à moi de prouver que je ne dois pas c'est 600 € ou c'est à eux de prouver que je les dois ?

- y a t-il un délai de prescription pour un impayé et si oui la date prise en compte est elle celle de l'impayé ou du dernier paiement ?

Merci d'avance.

Par **nihilscio**, le **25/02/2018** à **19:49**

[citation]Le propriétaire m'a dit de voir avec l'agence.
[/citation]Comme le propriétaire a donné mandat à l'agence, votre interlocuteur est l'agence qui agit au nom du propriétaire.

[citation]L'agence m'a répondu qu'il fallait demander au syndic et le syndic m'a dit qu'il ne transmet le détail qu'au propriétaire.[/citation]Vous n'avez de rapport contractuel qu'avec le propriétaire. C'est au propriétaire ou, par délégation, l'agence, de se débrouiller avec le syndic que vous n'avez pas à connaître.

[citation]ai-je le droit de demander un détail de ses 600 € ou dois-je payer bêtement sans me poser de questions?[/citation]Vous avez le droit de demander le détail et d'attendre d'avoir les justificatifs pour payer.

[citation]c'est à moi de prouver que je ne dois pas c'est 600 € ou c'est à eux de prouver que je les dois?[/citation]C'est au propriétaire, ou son mandataire, d'apporter la preuve.

Prescription : le délai est de trois ans.
Le propriétaire a trois ans pour vous réclamer les charges à partir du moment où il est en mesure de les justifier. Normalement à partir du moment où il a pu vérifier les comptes du syndic. Cela ne peut rester en suspens une éternité. Le juge peut décider qu'au bout d'un certain temps il y a abus à l'égard du locataire et fixer souverainement le point de départ du délai de prescription.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **chaber**, le **25/02/2018** à **20:26**

bonjour
[citation]une grosse somme d'argent en rappel de charges suite à un incendie dans la copropriété (parking souterrain avec voitures brulées). Près de 600€ [/citation]les charges de ce sinistre ne sont pas nécessairement répercutables sur le locataire

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

Par **Isa87**, le **25/02/2018** à **20:42**

"Bonjour,
Au moment de la régularisation des charges, le bailleur, ou ici son mandataire, doit vous envoyer un décompte par poste de charge. Vous avez donc déjà pu y voir si les charges qui vous sont demandées sont justifiées (charges locatives ou non).
Pendant les 6 mois qui suivent l'envoi de ce décompte, vous pouvez demander à consulter les justificatifs de ces charges (factures), l'avez-vous fait ?
Je suis aussi étonné qu'un incendie dans les parties communes puisse entrainer paiement de charges locatives... "

Oui j'avais envoyé un recommandé à l'agence pour demander le détail des charges mais je n'ai eu aucune réponse et au téléphone on m'a dit qu'on me l'enverrai mais on me l'a jamais envoyé.

Est-ce que du coup l'agence est en tort de ne jamais avoir répondu à mon recommandé?

Si il n'y a que six mois pour consulter ce détail de charge comment est-ce que l'on fait si l'agent sur le propriétaire ne répond pas pendant les six mois?

Par **Isa87**, le **25/02/2018** à **20:45**

[citation] Bonjour,
Au moment de la régularisation des charges, le bailleur, ou ici son mandataire, doit vous envoyer un décompte par poste de charge. Vous avez donc déjà pu y voir si les charges qui vous sont demandées sont justifiées (charges locatives ou non).
Pendant les 6 mois qui suivent l'envoi de ce décompte, vous pouvez demander à consulter les justificatifs de ces charges (factures), l'avez-vous fait ?
Je suis aussi étonné qu'un incendie dans les parties communes puisse entrainer paiement de charges locatives...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[/citation]

Oui j'ai demandé par recommandé avoir le détail des charges locatives mais je n'ai pas eu de réponse est-ce que c'est une faute légalement du propriétaire de ne pas vous avoir répondu favorablement a ma demande? Du coup comment on fait une fois que les six mois sont dépassés?

Par **nihilscio**, le **25/02/2018** à **20:48**

Un décompte, c'est par exemple :
- consommation d'électricité :
- nettoyage :
- petites réparations locatives :
- entretien courant des espaces verts.

Cela normalement vous donne une bonne explication des sommes qui vous sont demandées.

Pour être parfaitement sûr que ces sommes sont justifiées, vous pouvez en plus aller consulter les pièces justificatives dans le détail.

Pour l'instant, vous n'avez pas encore reçu le décompte et le délai de six mois pour consulter les pièces justificatives n'a pas commencé à courir.

Par **morobar**, le **26/02/2018** à **09:17**

Bjr,
l'interprétation exhaustive du décret 87-713 sur le nettoyage, l'entretien et les petites réparations des parties communes.

Par **Melane777**, le **02/03/2018** à **16:44**

Bjr, le délai commence à courir quand on reçoit le décompte de charges? Mais si le syndic ne le met à disposition que pendant 6 mois?

Par **Tisuisse**, le **03/03/2018** à **09:45**

Bonjour,

Mon conseil est le suivant, vous le suivrez ou non ce sera votre choix :
- adresser une ultime LR/AR à votre propriétaire pour lui demander copie du justificatif de ces 600 € et vous lui donnez 15 jours pour cela faute (injonction de faire) de quoi vous vous adresserez directement au tribunal et ce sont les juges qui trancheront. Vous rappellerez les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

différents recommandés que vous avez adressés à l'agence, mandataire de ce propriétaire, et toujours restés sans réponse, donc que c'est à lui, propriétaire, soit d'intervenir auprès de son agence (après tout, il la paye pour ça, non ?) et l'absence systématique de réponse.

Si vous ne prenez pas ces précautions, le jour de votre départ le propriétaire, même su c'est illégal, prélèvera ces 600 € sur votre dépôt de garantie et vous aurez les pires difficultés pour vous faire rembourser.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés