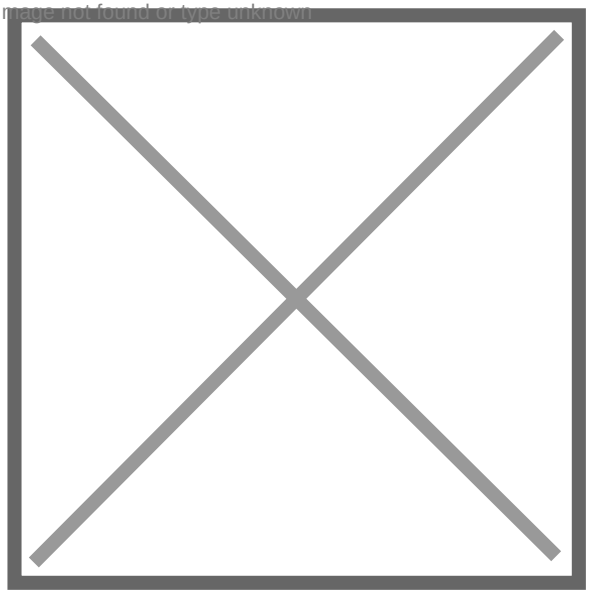
Image not found or type unknown



Je refuse de payer les charges

Par **linx0091**, le **22/12/2011** à **01:42**

Bonjour,
Je suis locataire depuis dec. 2009. Je loue un appart. qui fait 25m + cave. Vers la fin du mois de novemebre, j'ai reçu l'avis d'échéance pour le loyer du mois de déc. 2011 avec un document récapitulant les charges du 01/07/2010 au 30/06/2011. Dans ce dernier document, il y a marqué toutes les charges: charges communes, consom. eau, cave... Alors, ce qui m'a surpris c'est que c'est la première fois que je recois ce type de document, c'est a dire que durant la période 12/2009-30/06/2010, je n'ai reçu aucune demande pour payer des charges autres que les charges mensuelles qui sont incluses dans le loyer. L'explication qu'on (agence immobilière) m'a donné est qu'ils ont pris en charge la gestion de cet appart. depuis la date de juin/juillet 2010, donc ils font le bilan. Avant c'était le propriétaire qui gérait ça.
Pour résumer, les charges réelles sont évaluées à 600 euros, j'ai déjà payé 300 euros (somme des charges mensuelles) et la somme que je dois payer maintenant est de 300 euros. Alors, j'ai refusé de payer et le loyer et les charges et j'ai contacté l'agence par téléphone pour leur dire que je payerai que le loyer + les charges mensuelles donc je payerai pas les 300 euros de charges dues.
Pour info, les charges qui s'élèvent à 600 euros sont essentiellement des charges communes... J'aimerais bien comprendre comment ils calculent ça alors que les poubelles restent des jours sans qu'elles soient vidées et pas de lumière devant chez moi....
Et pour finir, ils m'ont donné un delai de qqes jours pour réfléchir sinon ils m'enverront un huissier.
Sachant que je suis salarié, que dois-je faire ? quels sont mes droits ? que va-t-il se passer si je paye pas ?
Merci pour votre conseil.
Cordialement.

Par **chaber**, le **22/12/2011** à **06:37**

bonjour

Avant toute chose avez-vous demandé ou consulté les justificatifs de charges locatives? Vous disposez d'un mois

Par **cocotte1003**, le **22/12/2011** à **06:39**

Bonjour, il existe des charges communs payables par le locataire (salaire du gardien, ménage des communs, taxe ordures .....) et d'autres qui sont payées par le bailleur. L'agence a du vous envoyer le "bilan" annuel pour justifier ses demandes financieres. Que vous facture -t- il ? Il est effectivement vrai que l'agence est dans son droit de vous demander le complément et de réajuster le montant des charges mensuels. Si vous ne payez pas, vous risquez la visite de l'huissier pour faire une mise en demeure de régler avant saisie. Essayez de trouver un accord écrit avec l'agence (ou mieux le bailleur) pour échelonner le retard. Il est vrai ue le bailleur n''a pas d'obligation à faire une régulation annuelle mais il peut aussi revenir sur ls 5 dernieres années (comme pour l'indexation du loyer) cordialement

Par **linx0091**, le **22/12/2011** à **12:48**

Bonjour,
Merci pour vos réponses.
En fait, ils m'ont envoyé 4 documents:
1/décompte des charges qui provient du bailleur et dans lequel il y marqué toutes les charges dues et les charges que le bailleur a déjà réglé. Alors, il y a charges générales, eau froide, location compteur et robinet, travaux colonne terre, cave. CE qui me parait bizarre c'est le motant des charges générales qui vont le plus mal (667 E dont 418 E à ma charge) et la dessus il n'y a aucune transparence. On sait pas comment ils font le calcul. Ils spécifient que ça: Montant 14827, Base 1000, Tantièmes 45, Quote-part 667, Locatif 418
2/décompte des charges de la part de l'agence: résumé du document précédent avec en plus la somme des "provisions de charges" que j'ai déjà payé avec le loyer mensuel et le "solde charges dûes au 30/06/2011
3/une lettre concernant la révision du loyer avec augmentation du loyer (+12E) et des charges (+20E)
4/avis d'échéance réactualisé pour payer le dernier loyer de dec 2011 + les charges dues (334E)
Autre information, la dame de l'agence me dit si ca vous parait étrange quand vous a pas envoyé de décompte de charges avant, on pourrait le faire pour les 5 dernières années si vous le voulez, avec un ton ironique!!
Je vais éventuellement posé la question au locataire qui occupait l'appart. avant moi pour voir s'il a déjà payé une somme en plus des charges mensuelles.
Des conseils seront les bienvenus. Je vous remercie.
Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cocotte1003**, le **22/12/2011** à **13:03**

Bonjour, l gestionnaire de la copropriété a effectué les comptes annuels et cela semble avoir été fait correctement. Vous pouvez demander à consulter les justificatifs par exemple la facture collectives d'eau ... (sur place) pour faire vos propres calculs : c'est pas tres marrant à faire et long mais ça se fait. Effectivement l'agence a bien fait de vous augmenter le montant mensuel des charges car elles doivent etre le plus réalistes possibles. Que la régularisation est ete faite ou non avec l'ancien locataire ne change rien à votre cas. Le bailleur peut revenir jusqu'à votre emménagement puisque ça fait moins de 5 ans. A part bien vérifier que les charges facturées sont bien locatives et qu'elles ont été réparties correctement (par milliemes), vous ne pouvez rien faire d'autres que de payer, au mieux en échelonnant si l'agence est d'accord, cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés