



## Régularisation de charge suite à fin de bail

Par **jubei99fr**, le 21/11/2011 à 15:47

Bonjour,

2 mois après la fin de mon bail, en voulant récupérer mon dépôt de garantie, le bailleur me parle d'une régularisation de charge de + 1000 euros.

Au final les provisions ne suffisaient pas à payer les charges même à 50%.

Y-a t'il une limite au montant de la régularisation des charges que peut demander le bailleur ?  
N'est-ce pas une manière illégale de sous estimer les charges ?

Le bailleur ne m'a jamais demandé de régularisation de charges en 5 ans de location.

Merci pour votre aide.

Cordialement

Par **cocotte1003**, le 21/11/2011 à 20:04

Bonjour, votre bailleur peut vous demander les charges sur 5 ans en arriere sans qu'il n'y ai d'autre limite que leur véracité. Il doit vous fournir la possibilité de consulter le montant qu'il vous demande. Donc vous devez vérifier sur le décompte annuel la partie des charges locatives (elles vous incombent) et y ajouter la TEOM (sur la taxe fonciere). Envoyez à votre bailleur en LRAR une mise en demeure de vous justifier vos charges ou de vous rendre votre

Dépot de Garantie et cela sous 8 jours et que sinon vous saisissez le juge de proximité. Sachez bien que si votre propriétaire vous fournit les justifications et que ce dernier est exact, il vous faudra impérativement payer sinon vous risquez la visite de l'huissier, cordialement

Par **etelvina**, le **28/11/2011** à **12:16**

Bonjour,

Je me présente avant toute chose. J'étais étudiante à Orléans et j'ai loué un appartement via l'agence Flogestim d'Orléans. Un bail a été signé avec une partie fixe de loyer et une partie variable de charges au départ le loyer était de 389 + 36 euros les charges sont ensuite montées à 40 euros jusque là pas de soucis seulement voilà qu'une fois partie le propriétaire m'annonce que je ne reverrais pas ma caution car j'ai une consommation d'eau de 1000 euros et que les charges ne combrent pas le tout et que donc je leur devrais le reste.

Là ou je ne comprend pas c'est que d'une part il m'était physiquement impossible de consommer autant d'eau : nous étions deux personnes sans machine à laver et pas là de la journée à raison de 6 douches par semaines en sachant que les week end nous rentrions souvent chez nos parents et les vacances aussi. de plus lorsque j'étais chez mes parents j'utilisais leur eau nous étions donc trois à utiliser de l'eau pour machine douche extérieur etc et ils ne consommait pas plus de 200 euros par an...ce n'est pas possible.

Je vais donc demander les factures d'eau sur les années ou j'étais sous location ainsi que les calculs de réévaluation de charges puisqu'elles ont été réévaluées et qu'il s'agissait de l'eau. comment peut-on passer à 3 années de charge à moins de 40 euros par mois et passer à 90 en gros (si on fait le calcul de ce qu'il me demande)?

Je recherche donc des témoignages de personnes ayant vécu la même chose pour savoir d'une part comment régler le problème et d'autre part si des personnes ont déjà eu à faire à ce propriétaire en particulier (Mr Mayer - Flogestim - Orléans). Car si les factures prouvent la véracité de ce que j'avance je suis prête à monter un dossier collectif pour qu'une fois pour toute il arrête d'arnaquer les gens, de les expulser sans raison et de louer des taudis insalubres...

merci d'avance pour votre aide.

Par **cocotte1003**, le **28/11/2011** à **13:09**

Bonjour, quand on signe un bail avec des charges provisionnelles, une régularisation doit être faite chaque année. Votre propriétaire ne l'a pas fait mais vous n'en avez pas demandé non plus. Il est quand même normal que vous payiez vos consommations, bien sûr demandez à votre bailleur de vous laisser consulter les factures. vous êtes responsable du suivi de vos compteurs afin d'être sûr que vous ne sur-consommez pas, qu'il n'y ait pas de fuite .....

Maintenant si vous estimez votre régularisation trop importante, vous pouvez toujours saisir le juge de proximité, cordialement

Par **Caroline**, le **05/12/2011** à **11:01**

Bonjour,

j'ai quitté mon ancien appartement le 17 septembre, et fait l'état des lieux de sortie le même jour. Le 30 novembre (soit plus de 2 mois après ma sortie), l'agence Foncia m'adresse un courrier m'indiquant que la casi totalité de ma caution est retenue (769€ sur 800€ de dépôt de garantie).

Sur ce décompte apparait le remplacement d'une moquette sur 12m<sup>2</sup> (447€), la taxe d'ordures ménagères pour 2010 et 2011 (230€ au total), et des provisions charges 2010 et 2011 (45.73€ x 2).

Après un contact téléphonique avec l'agence, celle ci m'indique qu'en ce qui concerne les provisions charges, [s]le propriétaire n'a pas envoyé la régulation pour 2010, et qu'ils ne savent pas encore pour 20[11]. J'ai payé mes charges tous les mois lorsque j'ai occupé l'appartement.

Que puis je faire ?