



Regulation de charges sans preuve

Par **AnnaBB**, le **10/10/2013** à **21:19**

Bonsoir,

Je viens vous demander conseil pour un problème que je rencontre actuellement avec mon agence immobilière. Ma colocataire et moi-même avons vu pendant 4 mois notre loyer faire le yo-yo. Nous avons eu une réduction des charges locatives (-170 €), puis une seconde réduction le mois d'après (-130€), puis des rectifications car l'agence avait fait des erreurs de comptabilité. Au final nous avons une réduction des charges d'environ 60 euros. Depuis le début de cette histoire, il y a donc 4 mois de cela, j'ai demandé à recevoir le papier stipulant officiellement de ces réductions de charges car avec toutes ces erreurs (sur 4 quittances tout de même!) à répétition j'ai du mal à leur faire confiance. L'agence me dit qu'elle m'enverra le papier et depuis 4 mois, malgré les e-mails et les appels je ne reçois toujours rien... Voilà plusieurs fois que notre agence manque à son devoir (en effet, une autre fois, il s'agissait d'un problème sanitaire, nous avons dû attendre 1 semaine avant qu'un ouvrier, que j'ai moi-même fini par appeler, vienne réparer la fuite d'eau...). Que puis-je faire dans ces cas là ? y a-t-il des lois qui mettent noir sur blanc le droit légitime du locataire à avoir accès à ces papiers sous sa demande. Peut-on se plaindre d'une agence? Merci à vous pour vos conseils et vos réponses. Bien cordialement.

Par **moisse**, le **11/10/2013** à **07:54**

Bonjour,

Le locataire paie des provisions sur charges qui sont liquidées une fois par an à la clôture des comptes.

Vous ne pouvez donc pas avoir un détail intermédiaire.

Pour la fuite d'eau c'est une réparation qui vous incombe vraisemblablement c'est pourquoi il vous appartenait de vous en occuper.

Si vous voulez vous plaindre, c'est le bailleur qu'il faut attraire et non l'agence qui n'est que son mandataire.

Par **Lag0**, le 11/10/2013 à 08:02

[citation]Ma colocataire et moi-même avons vu pendant 4 mois notre loyer faire le yo-yo. Nous avons eu une réduction des charges locatives (-170 €), puis une seconde réduction le mois d'après (-130€), puis des rectifications car l'agence avait fait des erreurs de comptabilité. Au final nous avons une réduction des charges d'environ 60 euros.[/citation]

Bonjour,

Difficile de bien comprendre votre situation.

Vous parlez d'un côté du loyer qui ferait le yoyo et après vous ne parlez que de charges. Mais qu'est-ce qui justifie alors ce yoyo du loyer ?

Par **AnnaBB**, le 11/10/2013 à 08:47

Bonjour,

Alors pour le loyer j'aurai dû vous préciser plutôt la quittance de loyer qui comprend loyer+charges. le loyer reste inchangé en revanche les charges qui sont de 41 euros chaque mois ont quant à elles variées sur 4 quittances consécutives sans en comprendre réellement ce qu'il se passait. Nous avons eu 2 réductions de charges puis rectification, puis une nouvelle rectification le mois d'après... Ma colocataire et moi-même aurions voulu avoir un détail officiel de ce décompte de charge pour vérifier si le résultat final est cette fois-ci justifié. Bien à vous.

Par **AnnaBB**, le 11/10/2013 à 08:56

En réponse à Moisse, merci pour vos précisions. Je pensais qu'il était possible de recevoir ce décompte car lorsque j'étais à Strasbourg mon agence m'avait envoyé une feuille de décompte précise. Concernant la fuite des sanitaires, ils n'ont pas été changés depuis au moins 20 ans (à mon avis ils ont l'âge de l'appartement) En appelant l'agence, le propriétaire était en mesure de nous couvrir les frais. L'agence a donc appelé un ouvrier sans se presser et sans jamais arriver à le joindre si bien que j'ai demandé à avoir son numéro compte tenu de l'urgence. J'ai donc appelé l'entreprise et je l'ai eu du premier coup...

Par **moisse**, le 11/10/2013 à 09:45

Il est difficile de répartir les provisions de charges sur des postes, c'est juste une histoire...à faire des histoires.

Il est vraisemblable que l'agence a fait quelques erreurs dans l'établissement du décompte de

provisions, peut-être par confusion entre montant total et partie récupérable auprès du locataire.

Pour ce qui est des sanitaires fuyards, l'âge n'a rien à voir s'agissant de céramique qui peut traverser des décennies sinon des siècles sans fuir sauf accident.

Les autres fuites proviennent des joints qui sont bien à la charge des locataires.

Tant mieux pour vous si le bailleur est de bonne composition, ou si je me trompe sur l'origine de la fuite.

Par **Lag0**, le 11/10/2013 à 10:24

[citation]Je pensais qu'il était possible de recevoir ce décompte car lorsque j'étais à Strasbourg mon agence m'avait envoyé une feuille de décompte précise. [/citation]

Pour rappeler le principe.

Chaque mois, vous payez des provisions pour charges (d'un montant fixe).

Au moins une fois par an, le bailleur doit procéder à la régularisation, c'est à dire qu'il compare les charges qu'il a réellement payé pour vous (charges locatives) et l'ensemble des provisions versées. Si le solde est en votre faveur (rare) il vous rend de l'argent, si c'est l'inverse, il vous en demande.

Pour cela, il doit vous faire parvenir au moins un mois à l'avance un décompte détaillé par poste de charge et vous laisser la possibilité de venir consulter les justificatifs (factures).

Et normalement, après la régularisation, le bailleur doit calculer les provisions à verser à l'avenir en divisant par 12 la régularisation passée et en tenant compte, le cas échéant, du budget prévisionnel.

Par **AnnaBB**, le 11/10/2013 à 12:12

merci pour vos réponses ! Lag0 voilà exactement ce que nous aurions aimer recevoir "il doit vous faire parvenir au moins un mois à l'avance un décompte détaillé par poste de charge et vous laisser la possibilité de venir consulter les justificatifs (factures)" et que nous avons jamais reçu alors que nous le demandions depuis 4 mois... Je ne vais pas me plaindre de notre réduction de charges (-60 euros) mais seulement j'aurais aimé avoir un détail que l'agence ne me donne pas. Voilà le point qui m'embête