



Problème avec les agence locative suite a facture d'eau

Par Sofia

Bonjour, je vous résume rapidement ma situation. Je suis locataire d'un logement par agence. Dans les charges de mon bail sont comprises la facture d'eau (forfait) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (charges de 30? au total). En 2017 mon agence m'a demandé la régularisation de la facture d'eau, d'un montant de plus de 1000?. J'ai n'ai pas réglé cette facture car ce montant me paraissait anormalement élevé. Depuis lors, je règle les factures d'eau directement a mon nom. Sauf que le montant de mes charges n'a jamais baissé. Mon agence a également commencé à prélever en plus de mon loyer des montant aléatoire en estimant se rembourser de cette facture, sans mon accord. J'ai déjà consulté un avocat conseil a ce sujet. Il m'a dit que l'agence n'avait aucun droit de me réclamer le paiement de cette facture car elle date de plusieurs années (2017) et que je devait réclamer l'annulation de celle ci, plus le remboursement de toutes les charges qui ont continués à être prélevées pendant tout ce temps, et les montant prélevés en plus de mon loyer. Sauf que pour calculer le montant précis de l'eau dans mes charges de 30?, je doit deduire le montant de la taxe d'enlèvement des ordures. Mais le montant de cette taxe n'est disponible que sur l'avis de taxe foncière de mon propriétaire. Donc ai-je le droit de demander une copie des avis de taxe foncière à mon agence? Et si mon agence refuse, comment puis-je faire? Puis-je demander le remboursement sans preciser le montant exact, mais je ne serai alors pas sure que l'agence calcule le bon montant
D'avance merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour commencer : quel est votre type de bail : meublé ou vide ?
et que dit ce bail sur les charges ?
Il n'est pas possible de régulariser si c'est au forfait ...

A vous lire ...

Par Sofia

C'est un logement vide, et sur le bail il est stipulé « provisions sur charges avec régularisation annuelle ». L'avocat que j'ai vu m'a dit que peut importe si la facture était justifiée ou non, le fait qu'elle date de 2017 suffisait a en demander l'annulation. Car il aurait fallut que l'agence fasse une demande pour prolonger le temps de réclamation de cette facture, et je n'ai jamais entendu parler d'une telle demande de leur part

Par yapasdequoi

alors pourquoi écriviez vous :
"Dans les charges de mon bail sont comprises la facture d'eau (forfait) "

C'est contradictoire !

Quand vous payez l'agence, votre paiement s'impute sur la dette la plus ancienne. Donc la prescription n'est pas opposable. Votre avocat a sans doute mal compris la situation ou bien elle a été mal exposée...

Vous avez donc un impayé concernant l'eau, il va falloir le régulariser.

Ensuite la régularisation des charges comme la taxe est annuelle et sur justificatif. La prescription est de 3 ans. Demandez l'avis de taxe foncière pour connaitre le montant réel de la taxe. 30 euros par mois semble très (trop ?) élevé.

Par Sofia

Excusez moi de ne pas connaître pas les termes exact? Je croyait que c'est ce que signifiait le terme forfait.

J'ai présenté a l'avocat mon bail, la facture d'eau réclamée et les autres documents que j'avais a ma disposition et avec ces seuls documents il m'a certifié que je n'avais pas a payer cette facture.

Je voulait simplement savoir si j'avais le droit de demander l'avis de taxe foncière, donc d'après ce que vous me dites oui.

Maintenant vu cette situation, j'ai peur que l'agence ou le propriétaire refusent de me l'envoyer. Puis-je faire quelque chose dans ce cas la?

Par yapasdequoi

Alors ne posez pas de question dont vous avez déjà eu la réponse par un avocat. C'est inutile. Il a sans doute plus d'infos que ce que vous écrivez ici (et plus précis aussi avec les documents et les bons termes)

Pour la taxe foncière : vous demandez la régularisation des charges annuelles selon l'article 23 de la loi n°89-462 et de consulter les justificatifs.

Ecrivez un courrier RAR au bailleur.

Si rien ne se passe (vous pouvez comprendre qu'ils vous doivent de l'argent) vous devrez ensuite saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Lire ce lien

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301
[/url]