



Regularisation de charges locatives

Par Ghee2

Bonjour,

J'ai quitte mon logement en Avril 2022 (Entree en 06/2020)

Agence immobiliere vraiment mauvaise (abus sur la caution, tres mauvais suivi de loyer etc)

J'ai eu gain de cause au tribunal (11/2023) pour les retenus sur caution.

Cependant dans ma demande au tribunal je mentionne l'absence de regularisation de charges sur l'annee 2022 (bien que j'ai fait de nombreuse demande, par email certes, certaines sont restees sans reponses), et je demande donc une quantite "arbitraire" d'argent sur cette regularisation (la totalite des charges, montant que le juge me propose).

Cette demande a ete refuse par manque de preuve du montant y compris dans le dossier signifie a la partie adverse.

J'ai pourtant fourni le bail avec le montant mensuel de charge ...)

Je tiens a preciser que dans le CERFA de conciliation obligatoire, j'ai precise dans le montant un "?" etant la valeur de regularisation des charges (partie adverse a reçu ce cerfa).

Apres envoi du dossier signification legale etc, l'agence m'a contacte (10/2023) pour me dire qu'ils n'avaient toujours pas reçu la regularisation de charge.

En cherchant dans mes emails, la derniere fiche que j'ai reçu remonte a 12/2020 (en ma faveur), et depuis, je n'ai rien retrouve.

Il manque donc regul. de 2021 (annee complete dans le logement) et 2022 (jusqu'en Avril)

En cherchant sur internet les seules infos que j'ai sont dans le cas ou le locataire ne paye pas, ici c'est l'inverse quels sont les delais legaux ? Quel format de lettre RAR ?

Mon recours est "le pourvoi en cassation" mais j'aimerais savoir qu'estce qui manquait a mon dossier pour que ma demande soit refusee (afin de completer)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour la régularisation des charges, la prescription est de 3 ans, donc vous êtes dans les temps pour réclamer.

Parfois celle-ci tarde parce qu'il faut attendre l'approbation des comptes en AG.

Ce n'est pas à l'agence qu'il faut demander, mais au propriétaire qui est votre seul interlocuteur légal, et obligatoirement par courrier RAR.

Sans arrêté des comptes, le juge ne pouvait pas vous donner raison pour un montant "au pif". La cassation ne changera rien.

Il faut entamer une nouvelle procédure pour réclamer la régularisation des charges sur les années manquantes.

Consultez votre ADIL pour plus d'informations.

PS : ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie.

Par Ghee2

Bonjour,

Merci pour votre rapidite.

Quel est le contenu qui doit etre renseigne dans la lettre ?

Biensur, mon contact est au propriétaire, je m'en suis rendu compte au tribunal (contre intuitif d'ailleurs pour un consommateur lambda mais c'est un autre débat)

Le montant n'était pas "au pif" il était du montant total des charges sur l'année, montant que m'a conseillé le juge.

Quelle est la limite légale pour l'approbation des comptes ? (pour l'année 2021 cela fait + de 2 ans !)

Je me permet de mettre un extrait du jugement, je l'ai peut être mal interprété :

En ce qui concerne les charges locatives

Sur la production de justificatifs

Comme le souligne l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 le propriétaire doit communiquer au locataire les résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Un mois avant la régularisation des charges, le bailleur doit adresser au locataire un

décompte individuel par nature de charges qui fait état des provisions versées par ce

dernier, ainsi que le mode de répartition des dépenses entre locataires dans les immeubles collectifs. Le bailleur doit aussi joindre une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

A compter de l'envoi de ce décompte, le bailleur devra mettre les pièces justificatives à la disposition du locataire durant six mois pour vérification.

Bien que la loi du 6 juillet 1989 ne définisse pas ces pièces justificatives, une réponse ministérielle (n°55321 JOAN Q, 15 nov.2011 p.12068 AJDI 2011) précise qu'il s'agit des factures, des contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que de la quotité consommée et du prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés. Ces documents sont tenus à la disposition des locataires par le propriétaire.

L'analyse des pièces du dossier ne permet pas de vérifier par la production d'un décompte la réalité des demandes.

De plus le montant n'a pas été communiqué au défendeur même dans le contenu de l'assignation.

Cette demande sera rejetée.

PS: en effet, j'ai tendance à me tromper, merci de la correction.

Par yapasdequoi

Une régularisation se fait par comparaison entre

- les sommes versées (provisions) que bien sûr vous connaissez précisément.

et

- la part locative des dépenses réelles de l'immeuble (décompte individuel) que vous ne connaissez pas.

Il est donc impossible de vous donner satisfaction sur un montant inconnu qui est la différence entre les deux.

Dans une copropriété, les comptes sont soumis à approbation de l'AG chaque année. Ici il y a peut être eu un retard ou un contretemps ... ou une mauvaise volonté du propriétaire à les fournir.

Consultez votre ADIL et/ou un avocat.

Par Ghee2

Je ne peux établir un montant de mon propre chef.

Que doit contenir ma lettre ? existe-t-il un template légal dans mon cas ?

Ma question initiale étant quelle est le délai légal pour fournir ce(s) document(s) par le bailleur?

De ce que j'ai compris apres une certaine duree (3 ans ou 5 ans je ne sais plus) il n'y a plus d'obligation de payer le montant (cette info peut etre completement fausse) mais dans le cas ou je pense que ces regul. seront en ma faveur, qu'en est il ?

Le proprietaire se rendant compte de la somme en ma faveur peut simplement rien me fournir et esperant que cette periode se finisse ?

Avant de contacter un avocat et d'engrenger des frais, je preferais demander ici.

Par yapasdequoi

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Si le propriétaire ne fait pas la régularisation, c'est soit de la négligence, soit une volonté de "faire passer le temps" pour éviter de vous rembourser le trop perçu.

C'est à vous de faire le nécessaire pour exiger la régularisation dans le délai de 3 ans.

Consultez votre ADIL.

Par Ghee2

Ok, merci.

Quelle est la difference entre ce forum et l'ADIL ?

Par yapasdequoi

Lire ici :

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/connaitre-lanil-et-les-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/connaitre-lanil-et-l-es-adil[/url]

Mais si des réponses données par des inconnus vous suffisent, tant mieux.

Par Ghee2

Autant pour moi, j'ai déjà contacté des ADIL (obligatoire dans une démarche de conciliation amiable, obligatoire dans mon cas)

Je pensais que ce forum était modéré par des professionnels du droit.

Cependant, inconnu ou non, si les conseils sont appuyés par des extraits de code et se tiennent cela me convient amplement.

Mais vous avez raison, je vais donc attendre des retours d'autres personnes pour appuyer vos propos.

Par yapasdequoi

D'autres inconnus ne donneront pas plus de valeur aux réponses, avec la meilleure volonté du monde...

A l'ADIL vous avez des juristes professionnels.

Mais c'est vous qui voyez.

Par janus2

Le montant n'était pas "au pif" il était du montant total des charges sur l'année, montant que m'a conseillé le juge.

Bonjour,

Et c'est bien cela que vous devez réclamer. Dans le cas où le bailleur ne procède pas à la régularisation, le locataire est en droit de demander remboursement de la totalité des provisions versées et qui, de ce fait, sont injustifiées.

Par yapasdequoi

le locataire est en droit de demander remboursement de la totalité des provisions versées

Glups ?

Vous avez l'article de loi qui l'indique ?

Par janus2

Vous avez l'article de loi qui l'indique ?

Il n'y a pas d'article de loi particulier.

La régularisation des charges est le justificatif des sommes perçues par le bailleur. S'il ne procède pas à cette régularisation, les provisions versées ne sont donc pas justifiées. De ce fait, il doit rembourser la totalité.

C'est d'ailleurs bien ce qu'a dit le juge à Ghee2 :

Le montant n'était pas "au pif" il était du montant total des charges sur l'année, montant que m'a conseillé le juge.

Par yapasdequoi

ok. Je comprends mieux.

Les provisions n'étant pas justifiées à l'occasion d'une régularisation, le total des charges dues est donc de zéro.

Sauf que le bailleur semble assez récalcitrant...

du coup seul le tribunal pourra valider le trop perçu.