



## Demande de régularisation tardive

-----  
Par Charli

Bonjour a tous,

Nous avons loué un appartement de décembre 2021 a novembre 2024 pour un loyer qui a légèrement évolué mais des charges fixes à 80€/mois.

Nous avons donnés une caution de 700€ et un dernier loyer plein pour un demi mois.

Lors du solde des comptes nous imaginions récupérer cette caution ainsi que la moitié du loyer payé (dû car départ le 15/11)

Hors nous avons reçu le mail suivant :

Nous avons procédé au solde de votre compte locataire et à la régularisation des charges.

Nous avons un trop perçu de loyer pour novembre pour 364,38 euros.

Votre dépôt de garantie était de 700 euros.

Vous avez payé par mois 80 euros de charges locatives soit sur 2 ans et 10 mois et demi la somme totale de 2840 euros.

Les charges locatives sont la part locataire des charges de co-proprétés et la taxe sur les ordures ménagères.

Vous trouverez en pièce-jointe, les justificatifs de la taxe sur les ordures ménagères et les décomptes du Syndic pour 2022 et 2023, celui de 2024 n'est pas encore connu (nous avons fait un prorata sur 2023).

La part du de charges est la suivante :

Total Payé par an 80 960 960 840 2840

Charges dues 2021 2022 2023 2024

TOM 13 160 175 151

CO PRO 67 964 1129 941

Total du 80 1124 1304 1092 3601

reste du 0 164 344 252 761

Le solde de votre compte est donc de 303,38 euros.

Nous allons procéder ce jour au remboursement de cette somme sur votre compte.

Des pièces justificatives sont fournies dont la taxe d'habitation et un extrait des charges de copropriété.

Voici nos questions :

- peut-on nous demander une régularisation d'une telle somme :761€ proche d'un loyer complet a la fin du bail alors que des la première année de location les charges réelles étaient supérieures au provision pour charge que l'on versait ?

- nous avons vu deux éléments de réponses :

1.au delà de 3ans pas possible de demander une régularisation est ce applicable dans ce cas la?

2. La régularisation demandé correspond à un montant de 15€/mois pour la première année et de 28€/mois pour les années suivantes et donc un montant correspondant à 35% du montant des charges payées. N'est pas abusif ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bail prévoyait une provision pour charge avec régularisation ANNUELLE conformément à l'article 23 de la loi 89-462.

Il vous appartenait de la réclamer si le bailleur ne l'avait pas spontanément proposée au bout de 1 an, et ceci aurait éventuellement permis de faire évoluer la provision pour mieux "coller" aux dépenses réelles.

La prescription est bien de 3 ans selon l'article 7-1. La date de début de cette prescription est celle de l'AG ayant approuvé les comptes de la copropriété, en général dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice.

Les charges locatives sont définies par décret, la totalité des charges de copropriété ne sont pas toutes locatives. C'est au bailleur d'extraire uniquement les montants récupérables à partir du relevé du syndic.

Il n'y a rien d'abusif dès lors que ces charges sont correctement justifiées.

"Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires." (article 23)

Le trop perçu de loyer ne se calcule pas à compter du départ effectif, mais de la fin du préavis.

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.(article 15)

Le dépôt de garantie (ce n'est pas une caution) est restitué sous 1 mois (ou 2 mois si dégradations constatées sur l'EDLS) déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (article 22)

Plus d'infos ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.