



Absence régularisation charges depuis 4 ans

Par juliee

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement depuis presque 4 ans et je le quitte dans 1 mois.

Le fait est que je paie les mêmes charges mensuelles à l'euro près depuis le début (97?).

- Il n'y a jamais eu de régularisation (que ce soit à mon avantage ou non)
- Je n'ai donc jamais eu accès au décompte de charges

J'ai contacté l'agence qui a récupéré auprès du propriétaire le dernier décompte et il va y avoir régularisation fin novembre.

Ma question est la suivante : puis-je demander une régularisation sur les années précédentes ? Sachant qu'il y a eu manquement de l'agence.

Merci à vous pour vos réponses.

Cordialement,

Par ESP

Bienvenue et bonsoir

Le délai de prescription pour la régularisation des charges locatives (qu'elle soit à l'initiative du propriétaire ou du locataire) est de trois ans à compter de la date à laquelle la charge est devenue exigible.

Étant donné que vous êtes locataire depuis presque 4 ans et qu'il n'y a jamais eu de régularisation, vous pouvez en théorie demander la régularisation pour les trois dernières années complètes (l'année en cours et les deux précédentes).

Par juliee

Je vous remercie pour votre réponse.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

On suppose que votre bail est soumis à la loi 89-462.

Si c'est une location meublée (?), les charges récupérables peuvent être payées par le locataire sous forme de forfait qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure (article 25-10 de la loi 89-462).

Par juliee

Bonsoir,

Il s'agit d'une location non meublée.

Cordialement,

Par Bazille

Bonjour,

Les charges sont exigibles à la clôture des comptes qui a lieu l'année d'après.

Je pense qu'il peut réclamer 2022, 2023, 2024, 2025 sera exigible en 2026, le proprio peut garder un pourcentage de la caution pour la régularisation de celles-ci

Par yapasdequoi

Dans ce cas c'est l'article 23 de la loi 89-462 qui s'applique.

Si c'est en copropriété, le bailleur ne peut pas vous faire de régularisation tant que l'AG n'a pas approuvé les comptes de charges. Renseignez-vous sur ce point.

Sinon la régularisation est annuelle, et la prescription est bien de 3 ans, mais il faut vérifier ce délai à compter de l'approbation des comptes.

Vous pouvez réclamer (chaque année ...) par courrier RAR au bailleur.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une caution (qui est une personne) c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Bien relire l'article 22 qui précise notamment :

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

Par Bazille

Yapasdequoi

En langage courant proprio et locataire, on emploie souvent « chèque de caution, et caution pour le dépôt de garantie ».

En copro, les comptes sont toujours approuvés N+1. c'est donc N+1 qui devient la date d'exigibilité.

2025 sera exigible en 2026.

Par yapasdequoi

Le langage juridique emploie des termes précis.

Libre à vous d'utiliser le langage populaire au bistrot.

Et non : les comptes de copropriété ne sont pas TOUJOURS approuvés l'année suivante. Parfois c'est plus tardif.

D'autre part l'exercice comptable n'est pas toujours sur l'année civile. Il peut être décalé d'un, deux ou trois trimestres. Et les dates des AGs en conséquence.