



Régularisation de charge

Par Lucillecoat

Bonjour,

Je viens de recevoir ce jour (07/12) une régularisation de charge pour les années 2022, 2023 et 2024.

Il m'est sommé de payer cette régularisation avant le 31/12.

Est il légal de faire payer 3ans de charges en une fois avec moins d'un mois de délais ?

Sachant que la date de signature de mon bail est le 19/12/2021...

Merci d'avance pour vos réponses,

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

oui c'est légal.

cf article 7-1 de la loi 89-462 :

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.

cependant l'article 23 précise :

"Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. "

et aussi :

"Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande."

En résumé: vous devez payer ces charges, mais pouvez demander un étalement sur 12 mois.

A l'avenir exigez la régularisation ANNUELLE.

D'autre part, vous pouvez demander à consulter les justificatifs afin de vérifier s'il s'agit bien de charges locatives et les montants qui vous sont réclamés :

"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. 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."

Par Henriri

Hello !

Normalement la régularisation des charges locatives est annuelle. Si le bailleur tarde à la faire il ne peut agir que sur 3 ans (votre bailleur respecte ce délai de prescription).

Mais dans ce cas l'avant-dernier alinéa de l'art 23 de la loi 89-462 précise que "lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande".

Donc votre bailleur ne peut pas vous sommer de tout payer d'un coup...

A+