



## Charges locatives

-----  
Par josie64

Bonjour

L'agence immobilière m'a demandé par mail d'effectuer le règlement des charges pour 2024 concernant les ordures ménagères et l'EDF pour les communs. Sans fournir aucun justificatif.

Je précise que le propriétaire a changé depuis octobre 2024 et qu'il n'y a pas eu de nouveau contrat de bail établi.

J'ai donc vérifié sur le contrat que je possède il est inscrit dans le paragraphe: CHARGES RECUPERABLES

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Montant : Zéro euro 0,00 euro

Ma question est : puis-je contester cette demande de règlement ?

Je vous remercie pour votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Même si vous ne versez pas de provision mensuelle, vous devez payer les charges locatives.

La régularisation annuelle consiste à vous réclamer les dépenses réelles moins la provision déjà versée, qui est nulle dans votre cas.

Vous êtes donc bien redevable de la totalité des dépenses annuelles, à payer lors de cette régularisation.

Toutefois les sommes réclamées doivent être justifiées et vous pouvez demander à consulter les factures.

cf article 23 de la loi 89-462

"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."

A savoir :le changement de propriétaire ne modifie pas le bail en cours qui continue sans autre changement, il n'y a pas lieu de signer un nouveau bail.

-----  
Par josie64

J'ai bien pris note de votre réponse, cependant je voudrais savoir s'il est normal que l'agence me réclame le règlement des charges locatives qui concerne toute l'année 2024 alors que le propriétaire n'est propriétaire que depuis septembre 2024 ? Comme précisé dans mon précédent mail sur mon bail il est dit que le montant des charges est de 0,00 euro.

Merci pour votre réponse

-----  
Par CToad

Bonjour

Ce qui est écrit sur le bail c'est que les provisions pour charge sont égales à zéro pas les charges. Enfin, vous réglez vos charges depuis la prise d'effet de votre bail, comment l'ancien et le nouveau propriétaires se sont arrangés pour se les répartir ne vous concerne pas.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Le montant des provisions est de zéro, donc vous n'avez pas à verser d'avance chaque mois. Mais vous devez payer en fin d'année les charges locatives sur la base de la dépense réelle justifiée par les factures (comme déjà dit)

Et peu importe le changement de propriétaire. Le nouveau a repris les droits et devoirs du précédent, sans modification pour ce qui vous concerne, sauf le destinataire de vos paiements.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le bail se poursuit au profit du nouveau propriétaire à partir de la date de la mutation et le changement de propriétaire n'est opposable au locataire qu'à compter du jour elle lui a été notifiée.

Le loyer et les charges sont dus à l'ancien propriétaire jusqu'à la date de la mutation et ne sont dus au nouveau qu'après. Les droits au loyer et au remboursement des charges locatives ne sont pas des droits réels mais des droits personnels.

Cependant, la location étant confiée à un gérant qui continue à appeler loyers et remboursement de charges sans changement depuis la mutation, c'est que l'ancien et le nouveau propriétaires se sont arrangés entre eux et le locataire n'a pas à se préoccuper de la destination de ses versements. C'est le gérant qui y pourvoit.

-----  
Par josie64

Bonjour

Tout d'abord je vous remercie pour vos réponses mais j'avoue que je m'y perds un peu...

Concrètement ce que l'agence me réclame à savoir la totalité de l'année 2024 est totalement justifié ? Ou suis je en droit de ne payer qu'à partir du moment où le propriétaire a changé ? Merci de me donner une réponse explicite

-----  
Par Nihilscio

Ce que vous demande l'agence est justifié.

-----  
Par yapasdequoi

Je confirme : l'agence a raison de réclamer tout 2024.

Elle peut même réclamer 2022 et 2023, si aucune régularisation n'a été faite pour ces années là.

MAIS : vous avez le droit d'exiger de consulter les factures et de vérifier le calcul de la somme qui est réclamée