



Charges récupérables, délai pour récupérer

Par anaaaaaaa

Bonjour,

Nous sommes locataires au même endroit depuis début 2021.

En 2022 nous avons reçu une régularisation de charges qui nous semblait correcte, nous n'avons pas vérifié mais les postes de dépense nous semblaient OK. Donc les charge sont régularisées jusque fin mai 2022.

En 2023, notre propriétaire nous a envoyé une nouvelle régularisation. Y figuraient entre autres 1000? de frais de réparation du portail (collectif, à diviser entre 4 maisons) ce qui nous a mis la puce à l'oreille. Nous avons donc pointé chaque dépense et remarqué qu'un grand nombre de dépenses nous étaient facturées alors que nous n'en étions pas redevables, et que le propriétaire ne pouvait nous donner de factures pour d'autres postes de dépenses (jardinier payé au noir par exemple). Nous nous sommes opposés et avons demandé un nouveau calcul, le propriétaire mécontent est venu chez nous sans s'annoncer et nous criant dessus... puis nous a envoyé un nouvel avis fait avec les pieds, avec de nouvelles dépenses (!! visiblement pour nous "faire payer" de nous être opposés. Nous nous sommes à nouveau opposés et avons ainsi obtenus 3 ou 4 avis successifs différents, toujours incorrects.

Nous avons été en conflit pendant plusieurs mois, j'ai même rencontré sa femme à qui j'ai fait remarquer qu'ils avaient le devoir de nous facturer justement, ce à quoi elle m'a répondu qu'elle est "maladroite avec Excel", que nous sommes "trop regardants", que recourir à un gestionnaire est "trop cher".

Bref, après les avoir redirigés vers l'ADIL ils ont cessé de nous harceler. Le problème, c'est que nous avons fait les calculs de notre côté et que nos propriétaires nous doivent en fait beaucoup d'argent car si nous nous basons sur les données reçues, nous payons beaucoup plus de charges chaque mois que nous ne consommons en réalité. Nous ne les avons pas encore relancés à ce sujet car nous avons été très secoués par ces quelques mois difficiles et que nous savons que nous allons certainement devoir entamer une procédure pour voir la couleur de notre argent.

Mes questions sont les suivantes :

- Quel est le délai pour récupérer ces charges ? Je sais qu'il est de 3 ans pour le locataire, est-ce pareil quand c'est le propriétaire qui doit des charges au locataire ?
- Quelle est la procédure à suivre pour récupérer cet argent ? Courrier AR au propriétaire, ADIL, autre ?

D'avance merci pour votre aide.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour contester le décompte de régularisation des charges, le délai est de 3 ans.

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.

La régularisation des charges doit être annuelle selon l'article 23 de la loi 89-462 et les justificatifs doivent être tenus à votre disposition.

Vous pouvez contester par courrier RAR, soit que les charges évoquées ne soient pas locatives (réparation du portail) ou que le montant ne soit pas justifié (absence de facture du jardinier).

Lien à lire :

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

Si le courrier RAR ne donne pas de résultat, vous pouvez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

L'ADIL peut vous conseiller mais ne règlera pas votre litige.

Par anaaaaaaaa

Parfait. Merci !