



## Des années de régularisations (de charges)... litigieuses.

-----  
Par DavidR

Bonjour,

J'habite un logement HLM. Ces dernières années, chaque régularisation de charges a été litigieuse, car des prestations inexistantes nous sont facturées. Chaque fois, je fais une réclamation. En général, le bailleur ne prend pas la peine de répondre, y compris lorsque la demande est faite par courrier recommandé avec accusé réception, (ce que je n'ai pas toujours fait, mais j'ai aussi obtenu des preuves de réceptions par les autres biais).

Quand j'ai une réponse, c'est une allégation fantaisiste selon laquelle ce serait à moi de prouver qu'aucun prestataire n'est passé.

J'ai saisi la Commission Départementale de Conciliation en juin 2023, et celle-ci m'a confirmé que mon dossier était complet et que le bailleur allait être contacté. Le mois dernier, j'ai appris que mon dossier avait été classé. Je n'ai pu savoir ni quand ni pourquoi.

Aujourd'hui, le bailleur procède aux "régularisations" pour les années 2021 et 2022, et c'est encore plus litigieux que les précédentes, où malgré tout il nous rendait un peu d'argent. Là, il en réclame beaucoup. Je fais donc de nouveau une réclamation.

Ensuite, il me reste à saisir un conciliateur de Justice, n'est-ce pas ?

Malgré les délais, (la première régularisation litigieuse sans réponse à mes réclamations est celle pour 2016), pourrais-je demander - et obtenir - le remboursement de toutes les charges facturées depuis toutes ces années ? (Ca approcherait des 5000?)

Je ne retrouve pas la référence, mais j'avais vu qu'un bailleur avait eu cette condamnation. Seulement, l'affaire était sûrement assez différente pour que cela ne fasse pas forcément jurisprudence.

Cordialement,

David

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Au delà de 3 ans, vous ne pouvez plus rien réclamer :  
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.

Après saisie de la commission de conciliation et sans résultat (dossier "classé" ? comment est-ce formulé ?). Il est inutile de saisir un autre conciliateur.

Il faudra saisir le tribunal. C'est a priori gratuit, mais l'avocat est conseillé.

-----  
Par DavidR

Merci, yapasdequoi. (C'est ce que vous recherchez en prenant ce pseudo ? :))

Et merci pour la référence à l'article. (Je n'y vois pas la phrase que vous citez, mais je relirai avec les yeux en face des trous).

C'est bien dommage, cette prescription. Surtout que je faisais les réclamations dans les temps, et que c'est le bailleur

qui n'y donnait pas suite. Mais comme il avait pris du retard dans les régularisations, sur les trois dernières années, ça en fait un peu plus de trois, en fait, de régularisations. Et peut-être que la saisine de la CDC "suspend le délai"..?

Après saisie de la commission de conciliation et sans résultat (dossier "classé" ? comment est-ce formulé ?). Il est inutile de saisir un autre conciliateur.

D'accord. Je n'aurais saisi un conciliateur que pour "insister" sur ma volonté de trouver une autre solution que le tribunal. Alors je prépare ma réclamation pour la récente double régularisation, j'attends, et j'attaque.

Comment est-ce formulé ? Comme ça :

J'accuse réception de votre mail, votre dossier a été classé.

Je vous prie de bien vouloir nous adresser à nouveau votre saisine, par retour de courriel (...)

Le 26 juin dernier, date anniversaire du mail sur lequel une instructrice m'informait que mon dossier était complet, je relançais la CDC, ajoutant des documents relatifs aux derniers événements. J'ai reçu cette réponse quelque temps après. J'ai demandé si je pouvais savoir quand et surtout pour quel motif mon dossier avait été classé, et on m'a répondu ceci :

Votre dossier a été classé car vous avez un délai d'un mois pour nous fournir les pièces, c'est écrit plus bas dans le mail.

Oui, plus bas dans le mail car le 22 juin 23, suite à ma saisine, il m'était demandé d'ajouter deux documents. Seulement... je les ai envoyés dès le 25, et donc, le 26, mon dossier était officiellement complet. (C'est en réponse à ce mail du 26 juin 23 que j'ai envoyé ma relance du 26 juin 24).

Le motif du classement n'est donc pas un dépassement de délai.

-----  
Par yapasdequoi

OK.

Si vous voulez vous chicaner avec la CDC allez-y... mais si vous n'aviez pas transmis un document en temps utile, c'est un peu tard, et de toute façon la CDC est un organisme de conciliation. Donc assez peu de chance d'avoir gain de cause.

Vu que votre dossier semble assez complexe et pour ne rien oublier, faites vous aider par un avocat pour saisir le tribunal.

-----  
Par DavidR

Oh non, je ne souhaite pas me chicaner avec la CDC...

Je ne vais même pas insister pour avoir une réponse ni même faire de nouvelle saisine.

Mais quant au délai pour compléter mon dossier, j'avais un mois, et j'ai pris trois jours. Certes, ça aurait été mieux si j'avais eu tout bon du premier coup, mais j'étais encore largement dans les temps.

Je vais effectivement me tourner vers un(e) avocat(e), surtout qu'il y a d'autres "embrouilles" avec ce bailleur...

Merci pour vos conseils, et pour le temps que vous avez pris à me lire et à me répondre.