



Régularisation charges incorrecte

Par anaaaaaaa

Bonjour,

Nous sommes locataires depuis bientôt 5 ans d'une maison dans un lot comprenant 4 maisons contiguës. Le propriétaire avait le permis pour construire une maison mais en a construit 4.

Nous sommes en conflit depuis plusieurs années car le propriétaire est incapable de nous facturer correctement les charges. Nous devons le reprendre à chaque fois mais il n'entend pas nos remarques. Par exemple en 2022, il nous a demandé de régler des frais de jardinage sans pouvoir nous fournir de facture car la prestation était au noir. A notre demande, nous avons reçu un nouvel avis de régularisation (qui n'avait pas été faite depuis 2 ans, les différends sur la précédente ne sont par ailleurs toujours pas réglés).

Je pense recourir à l'aide de la Commission de Conciliation, mais voici quelques questions concernant notre dernier avis de charges :

- Pendant longtemps (plus d'un an) le portail électrique à l'entrée ne fonctionnait pas correctement. Le propriétaire a tenté de nous facturer ces réparations, que nous refusons de payer puisque cette dépense n'est pas imputable aux locataires. Il continue à nous la demander pour 2022. Plusieurs mois après le début des dysfonctionnements, un voisin a heurté le portail en venant nous rendre visite. Ce voisin connaît notre propriétaire, aurait obtenu son accord pour faire un mini bricolage afin de réparer ce qu'il avait abîmé. Aujourd'hui, le propriétaire attribue donc ce dysfonctionnement (durable et antérieur à cela) à l'épisode du voisin, et conclue donc que nous sommes fautifs (car il nous rendait visite) afin de nous faire prendre en charge des frais de réparation du portail. Il nous communique pour cela une deuxième facture, différente de la première que nous refusons de payer, mais 1) rien ne prouve que les dysfonctionnements, antérieurs à cet incident, y soient dûs et 2) si la panne était vraiment liée à notre voisin, n'est-ce pas directement avec lui qu'il doit régler le problème ? Le fait qu'il soit venu nous rendre visite nous rend-il responsables ?

- Comme je le disais plus haut, 4 maisons ont été construites malgré une autorisation pour une seule. Cela pose de nombreux problèmes pour l'électricité par exemple, il n'y a qu'une facture pour les 4 maisons et le propriétaire utilise des compteurs divisionnaires pour attribuer un montant à chaque maison (nous avons appris que cela était illégal et tenté de faire changer les choses, en vain...). Bien plus tard, nous avons appris qu'il en est de même pour l'eau extérieure (robinets des jardins) mais qu'il n'y a pas de compteur divisionnaire : ainsi la facturation se fait au prorata de la surface occupée. Cela ne nous semble pas juste car, par exemple, nous n'étions pas là de tout l'été alors que nos voisins ont un potager (grosse consommation d'eau pendant les mois les plus chauds, nous sommes près d'Aix-en-Provence), remplissaient et vidaient la piscine de leur enfant tous les jours... nous nous retrouvons donc avec une facture plus élevée que la leur. Bien sûr si cela est légal nous paierons la part demandée, mais nous aimerions savoir si un tel fonctionnement est possible.

Merci d'avance pour vos retours,
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos réclamations doivent être formulées au bailleur par courrier RAR avant de saisir la CDC.

Ceci permettra de prendre date au cas où la conciliation échouerait et qu'un recours au tribunal serait nécessaire.

Ne vous laissez pas faire ... mais soyez patient, c'est parfois long.

Voici quelques réponses à vos questions :

- pour le portail : la panne initiale était-elle indiquée sur l'EDLE ? avez-vous réclamé la réparation par courrier RAR ?

Si c'était une "menue réparation", elle était effectivement à votre charge. La prescription est de 3 ans.

Ensuite, avez-vous fait un constat avec le voisin ? avez-vous déclaré un sinistre à votre assurance habitation ? un "bricolage" ne vous exonère en rien de votre responsabilité et la charge de la preuve vous incombe selon l'article 7 de la loi 89-462. Il aurait été plus raisonnable de refuser tout "bricolage".

- pour les consommations d'électricité et d'eau : vous pouvez en effet exiger un compteur individuel. La refacturation de l'électricité est illégale, celle de l'eau au prorata de la surface est légale. Séparez bien les 2 sujets. Vous pouvez aussi faire établir des devis pour ces compteurs et les adresser au bailleur (courrier RAR)

Prenez bien tous les justificatifs pour votre recours à la CDC.
Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par anaaaaaaa

Bonjour,

Un grand merci pour votre retour rapide.

Nous avons envoyé deux recommandés avec RAR dernièrement : un pour demander que la régularisation soit faite (depuis notre contestation mi 2023, nous n'avions plus de nouvelles pour la période allant de juin 2022 à juillet 2023, et nous n'avions rien reçu pour la période suivant juillet 2023), nous avons reçu en retour un courrier du propriétaire indiquant que l'avis avait déjà été envoyé pour la période 2022-2023 et que nous n'avions qu'à leur dire ce que nous estimions devoir payer (ce que nous avons déjà fait). Nous avons répondu également par RAR la liste de nos contestations, et avons depuis uniquement reçu un RAR pour l'avis de régularisation de charges sur la période 2023-2024 (où plusieurs points sont également à reprendre, donc). Ainsi si je comprends bien, avant de saisir la Commission il est préférable d'envoyer un nouveau RAR avec la liste des contestations pour ce 2ème avis ?

C'est noté pour l'eau, nous ne contesterons pas ce point donc. Pour l'électricité malheureusement nous avons tenté, la situation est d'autant plus compliquée que le propriétaire mêle cela au reste des charges et gère tout aussi mal (il a perçu des remboursements dont nous n'avons jamais vu la couleur, il nous a demandé de ne pas lui régler l'électricité pendant un certain temps pour compenser notre solde créditeur sur la période 2021 mais nous demande maintenant de régler ces dépenses, etc. C'est sans fin).

Pour le portail, le dysfonctionnement n'a pas été constaté et n'a commencé que quelques mois après notre arrivée (maison neuve) : régulièrement il cessait de s'ouvrir, il fallait le faire manuellement, plusieurs fois le propriétaire est intervenu, cela fonctionnait quelques temps puis le problème recommençait. Cela a duré près d'un an avant l'incident avec le voisin, et a continué quelques mois ensuite avant que le propriétaire ne fasse intervenir une entreprise.

Malheureusement nous n'avons eu connaissance de l'échange avec le propriétaire qu'a posteriori : c'est notre voisin qui nous a dit qu'il a proposé au propriétaire d'effectuer la réparation lui-même et celui-ci lui aurait donné son accord. Voilà le courrier reçu ensuite de la part du propriétaire :

"Je vous adresse ce courrier pour vous informer que malgré nos efforts pour réparer le portail, celui-ci est de nouveau en panne. L'incident a eu lieu lorsque qu'un voisin, en accompagnant une locataire, a involontairement endommagé le socle sur lequel était installé le moteur (automatisme). Initialement, il était convenu avec lui qu'un entrepreneur intervienne pour effectuer les réparations nécessaires. Cependant, le voisin a choisi de procéder lui-même à la réparation sans nous en avertir préalablement. Malheureusement, le portail a de nouveau présenté des dysfonctionnements et est tombé en panne. (...) Dans le but d'assurer une réparation durable, j'ai décidé de faire appel à nouveau au technicien qui a installé l'automatisme cet été. J'espère que cette intervention permettra de résoudre définitivement le problème. "

Ainsi nous n'avons eu aucune prise sur ce problème, tout s'est fait sans nous consulter et nous avons tout su après-coup. Le voisin assume volontiers qu'il est responsable de cet incident, ne doit-il pas être l'interlocuteur du propriétaire sur cette question ?

Enfin (excusez la longueur de mon message), une dernière question qui manquait à mon précédent post : je mentionnais que nous refusons de payer les frais de jardinage pour 2021-2022 car il n'y a pas de facture. Nous l'avons clairement exprimé au propriétaire. Ainsi, pour 2022-2023, il nous transmet une facture émise par une société de jardinage pour l'entretien des lauriers (très bien) et une seconde pour la tonte des jardins, pas du tout aux normes, émise par sa propre société, qui détaille 2 heures de tonte tous les 15 jours pendant la moitié de l'année et précise simplement qu'il s'agit d'une "refacturation de la main d'oeuvre qu'il a réglée lui-même". Pouvez-vous me confirmer que cette facture ne constitue pas une preuve justifiant les 615€ demandés pour cette prestation, certainement effectuée au noir une fois de plus ?

Merci beaucoup.

Par yapasdequoi

L'histoire du portail est bien compliquée, je ne comprend pas comment quelqu'un a pu intervenir sans votre accord. Il fallait refuser toute intervention hors de votre autorisation et surtout par une autre intervenant que l'installateur. D'autant plus que le "bricolage" a certainement fait tomber la garantie du fournisseur.

Les justificatifs recevables sont des factures d'entreprise. Ensuite, puisque ce sont des parties communes, c'est compliqué de les contester.

Vous verrez tout ça avec la CDC.

Mais préparez une synthèse avec historique et pièces justificatives à l'appui. Sinon vous serez noyé dans les détails et n'obtiendrez rien.

La consultation d'un avocat peut être utile si le gain espéré est élevé.