



## Régularisation charges locatives

-----  
Par Loki

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un appartement passant par une agence et j'ai reçu de leur part début Février une régularisation des charges locatives conséquente (1079?). Pour cause, c'est la première fois qu'ils effectuent cette regul depuis mon arrivée le 01/04/2018. Il y a donc une accumulation de presque 4 ans de charges concernant l'eau et les parties communes.

J'ai appris que la récupération des charges était soumise à un délais de prescription de 3 ans, je pensais donc que la partie concernant l'année 2018 n'était plus récupérable car hors délai.

L'agence m'informe que le délai de prescription débute 6 mois après la clôture de la période des charges qui est fixée au 31/12/2018 ce qui dans ce cas de figure les place bien dans le délai de 3 ans.

J'aimerais avoir votre avis concernant la date du début de délai de prescription.

Je vous remercie

-----  
Par ESP

Bonjour

L'année 2018 n'a pu être arrêtée comptablement et les charges calculables qu'en 2019. 3 ans font bien 2019 2020 et 2021.

Néanmoins je vous conseille de contacter l'ADIL de votre secteur. Ils sont spécialisés et gratuits.

-----  
Par janus2

L'agence m'informe que le délai de prescription débute 6 mois après la clôture de la période des charges qui est fixée au 31/12/2018 ce qui dans ce cas de figure les place bien dans le délai de 3 ans.

Bonjour,

C'est faux concernant ce délai de 6 mois !

Ce que dit la loi :

Article 7-1

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

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.

Le délai de 3 ans commence dès que le bailleur a connaissance des comptes, il n'est pas question de 6 mois après la clôture de la période des charges. Reste à savoir quand le bailleur a pu prendre connaissance des comptes...

-----  
Par Loki

Bonsoir,

Merci pour vos réponses,

J'ai rendez-vous ce jour avec l'ADIL pour essayer d'éclaircir tout cela.

Concernant la connaissance des factures, l'agence a accepté de me transmettre toutes les factures et pour ce qui est de 2018, concernant l'eau une facture intermédiaire en décembre a été éditée et pour ce qui est de l'entretien des parties communes la société de nettoyage émet une facture tous les mois donc le propriétaire avait je présume régulièrement connaissance de la facturation de ces charges.

L'agence m'a de plus confirmée que la date de clôture des comptes est au 31 Décembre.

-----  
Par Loki

Bonsoir,

Suite à mon entretien avec l'ADIL j'ai eu confirmation que 2018 était hors délai, j'ai soumis l'information à l'agence et attend leur retour.