



Réclamation de régularisations de charges locatives hors délais.

Par Aikigab

Bonjour à toutes et à tous,
merci par avance pour votre aide.

J'ai quitté mon appartement en location en novembre 2021. Il était en parfait état et la caution m'a donc été restituée très rapidement en totalité.

En janvier 2022, j'ai reçu un courrier (envoi simple) de la part de mon ancien propriétaire me réclamant pour la première fois le paiement de "régularisations de charges pour l'année 2018". Il était présenté comme une "relance" suggérant ainsi qu'il faisait suite à un précédent envoi. Or je n'ai rien reçu de ce type.

Il se trouve que la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précise que « Le propriétaire d'un logement mis en location peut récupérer les charges et loyers impayés pendant 3 ans, y compris après le départ du locataire. Il en est de même si le locataire a versé trop de charges. »

Suite à mon mail d'étonnement envoyé au propriétaire, ce dernier m'a envoyé un mail faisant état d'un courrier envoyé en décembre qui réclamait ces charges de 2018.

J'ai reçu début février un courrier en A/R sous un format "nouvelle relance" sans aucune explication au point que je soulevais.

J'ai répondu par courrier en A/R que j'avais besoin d'une réponse à ma question avant d'envisager quelque règlement que ce soit.

La seule réponse que j'ai reçue est une mise en demeure de règlement en A/R sans aucune explication.

J'hésite entre me déplacer sur site, réécrire un courrier en A/R ou mettre un avocat sur le coup. Avant cela j'aimerais avoir vos lumières pour savoir si j'interprète bien les textes.

En gros, il me semble que le propriétaire ne peut pas réclamer ces charges au-delà de trois années. Je n'ai été prévenu qu'en janvier 2022 pour des charges de l'année 2018. S'ils ont envoyé un courrier en décembre 2021, a priori ils l'aurait fait en envoi simple ce qui rend impossible le fait de le prouver.

Merci par avance pour vos lumières précieuses.

Bien à vous toutes et tous.

Par ESP

Bonjour

Oui, le propriétaire d'un logement mis en location peut récupérer les charges et loyers impayés pendant 3 ans, y compris après le départ du locataire.

La régularisation des charges de 2018 ne pouvait intervenir qu'en 2019, donc le délai semble respecté.

Pour info, les dernières jurisprudences montrent que l'on peut considérer que la date de départ du délai est le jour où le propriétaire a connu le bilan annuel des charges.

En collectif, il s'agit de la date de transmission de l'exercice définitif par le syndic.

Par Aikigab

Bonjour,

Un immense merci pour votre réponse qui précise la jurisprudence en la matière. Si je comprends bien, je suis donc contraint de payer la somme demandée.

Je vais les contacter par téléphone et voir s'ils ont ce niveau d'analyse et si c'est la cas je vais m'acquitter de la somme.

Merci encore.

Bien cordialement.