



## Sous-estimation de la provision pour charges

-----  
Par besoindaidesvp

Bonjour, je viens sur ce forum car je me retrouve dans une situation difficile et je ne sais pas comment faire..  
En septembre dernier je signais un bail séparé pour une collocation de 3 personnes. Le loyer était de 550? dont 50? d'avance sur charges, et j'ai également déposé 1000? de garantie.  
Je suis rester jusqu'à fin avril donc 8 mois, j'ai pris soin de l'appartement, rien a été dégradé.  
Je savais qu'il pouvait y avoir une régulation des charges à la fin du bail je me m'attendait à peut être 200? à cause de la hausse des prix. Mais mon propriétaire me dit qu'il doit garder l'entièreté de ma caution (1000?) pour la régularisation des charges.  
J'ai fait attention à mes consommations mais apparemment cela lui aurait coûté en tout environ 1400? de charges (déjà devisé par 3 donc juste pour moi).  
Je trouve cela horrible, cela représente tout de même une hausse x3,5. Est ce réellement possible ?  
A moins qu'il nous est menti dès le début en nous annonçant une provision sur charges beaucoup moindre, et dans ce cas en a-t-il le droit ? N'aurait-il pas pu nous prévenir de cette augmentation de charges énormes (dans ce cas j'aurais cherché un autre appartement car je ne peux pas me permettre de payer un loyer aussi chère en étant étudiante)?  
Voilà ma situation? sauriez vous ce que je peux faire ?  
D'autant plus qu'il n'est pas toujours agréable? il prévoit des visites de notre appartement en nous prévenant 1h avant et sans nous demander l'autorisation alors que nous sommes en cours.  
Bref je suis actuellement perdue et dégoûtée. D'autant plus je dois chercher un autre appartement pour ma rentrée prochaine et j'ai peur que cela se passe pareil.  
Merci d'avance pour vos réponses et votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une maison ? un appartement ? en copropriété ? avec ascenseur ? gardien ? piscine ?  
qui est titulaire de l'abonnement d'électricité ? d'eau ?

Le dépôt de garantie (pas caution) selon l'article 22 de la loi 89-462 :  
est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Il faut donc commencer par demander les justificatifs (factures) de ces charges avec la méthode de répartition entre colocataires, et vérifier le calcul uniquement sur la durée d'occupation de 8 mois.

Et pour votre prochain logement, vous exigerez de consulter la régularisation de charges du précédent locataire.  
car (article 23) Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

-----  
Par besoindaidesvp

C'est un appartement, il me semble en copropriété.  
Il y a un ascenseur oui et je crois un gardien.  
C'est notre propriétaire qui est le titulaire de l'abonnement d'électricité et d'eau.

Le propriétaire m'a envoyé plein de documents je ne les comprends pas et ne sais pas comment les vérifier.

Une hausse de x3,5 des charges est-elle réellement possible ?

Ou s'il nous est menti dès le début en nous annonçant une provision sur charges beaucoup moindre, en a-t-il le droit ?

Puis-je lui demander aussi les factures de l'année précédente pour voir s'il ne nous a pas menti dès le début ?

Je vois d'ailleurs qu'il a remis une annonce pour trouver de nouveaux locataires mais le loyer est toujours le même.. j'ai l'impression qu'il diminue les provisions sur charges volontairement.

-----  
Par yapasdequoi

Hélas, c'est possible.  
Ce n'est pas une augmentation, c'est une régularisation.  
Un gardien, un ascenseur coûte plus cher.

Pour l'eau y a-t-il un compteur individuel ? Qui compte votre propre consommation ? ou bien celle du logement et donc doit être divisée par 3 ? L'avez vous relevé le jour de votre départ ?

Pour l'électricité : le bailleur n'a pas le droit de la refacturer. C'est toujours ça de pris...  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000006629189/2024-04-25/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000006629189[/url]

Pour les charges de copropriété, il faudra attendre l'arrêté des comptes. Il est fort peu probable qu'il soit justement près à la date de votre départ... Mais pourquoi pas.

Consultez votre ADIL avec tous vos documents. On ne va pas pouvoir faire beaucoup plus sur un forum.

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/[/url]

-----  
Par yapasdequoi

J'ai l'impression qu'il diminue les provisions sur charges volontairement.

Il est déjà important pour vous de vérifier qu'il ne surestime pas les charges réelles ! Déjà il n'a pas le droit de refacturer l'électricité.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Etait-ce la première mise en location de ce logement ? Car si non, le bailleur devait justifier la valeur des provisions en vous fournissant la régularisation précédente, ce qui permet de voir si ces provisions sont valablement calculées.

Et concernant l'électricité, le bailleur ne peut pas mettre vos consommations dans les charges récupérables.