Régularisation charges locatives injustifiées ?

Par Madarg

Bonjour à tous les membres.

Mon fils étudiant occupe un studio depuis 2019. Ses charges sont de 30 ? par mois. Son propriétaire/bailleur lui a envoyé le 21 février 2024 une demande de remboursement de charges locatives d'environ 2300 euros pour les périodes 2021-2022 et 2022-2023, ce qui rentre effectivement dans la période des trois années écoulées au cours desquelles cette demande est légale. Cette somme est liée à la consommation d'eau et s'explique par une fuite de la chasse d'eau que mon fils a signalé (?tardivement? selon le propriétaire) le 14 décembre 2022. Or, selon mon fils, cette fuite était jusqu'alors imperceptible.

Total de la consommation d'eau :

2019-2020 : 100,75 ?

2020-2021 : 150,14 ?

2021-2022 : 326,23 ?

2022-2023 : 2030,67 ?

Je souhaite m'opposer au moins partiellement à cette demande (je ne refuse pas de payer ce que je dois). Mon argument est le suivant : le propriétaire/bailleur indique dans son mail qu'il a pris à sa charge gracieusement le dépassement de 2020-2021 ; il n'avait cependant jamais signalé cette ?attention?jusqu'à maintenant. Mais surtout, en 5 ans, il n'a jamais procédé à la régularisation des charges locatives en fin d'année comme il me semble que la loi l'impose. Selon moi, il aurait dû le faire au moins fin 2022 puisque nous lui devions alors un dépassement de 163,49 euros pour cette période. En effet, cela nous aurait ainsi permis de nous rendre compte qu'il y avait une fuite d'eau soupçonnée ou avérée et de faire en sorte que ce soit réparé au plus vite. Les chiffres anormaux auraient dû l'alerter et il lui aurait été possible d'en avertir mon fils.
Suis-je dans mon droit ? Que me conseillez-vous ?Merci d'avance

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Une fuite due à la la chasse d'eau : il suffit généralement de changer un joint. Coût de moins de 5 ?.
Au pire votre fils change le mécanisme pour un coût de moins de 50 ?. Ce sont de menues réparations à la charge du locataire, qui doivent être faites par le locataire lui-même et non simplement signalées au bailleur.

Les chiffres anormaux auraient dû l'alerter et il lui aurait été possible d'en avertir mon fils.

En regardant de temps en temps quel est l'index du compteur d'eau on peut aussi se rendre compte d'une consommation anormale.

Par yapasdequoi

Bonjour,
En complément quelques extraits de la loi 89-462:
Article 7-1
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.

Article 23

...

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle.

...

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

...

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.