



## Régularisation des charges locatives

-----  
Par Artaraxie

Bonsoir,

Je viens de recevoir par courrier ma régularisation des charges pour la période du 1er Janvier 2019 au 31 Décembre 2022 et je dois régler à mon agence immobilière la somme de 348 euros.

J'ai lu sur internet qu'ils avaient 3 ans pour réclamer le paiement des charges. Du coup, sont-ils en droit de me réclamer quelque chose pour l'année 2019?

Merci par avance pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes en immeuble collectif ? En copropriété ? Si c'est le cas, c'est la date d'approbation des comptes qui fait foi.

C'est tout de même étonnant d'avoir 4 années en une seule régularisation. Vous n'aviez pas réclamé chaque année ?

Et avez-vous les décomptes année par année ?

Et demandez à consulter les justificatifs.

Ref article 23 de la loi de 89.

"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."

-----  
Par isernon

bonjour,

Le bailleur ne peut exiger le remboursement d'une charge récupérable que dans les 3 années qui suivent son paiement ;

voir ce lien :

<https://www.village-justice.com/articles/contentieux-des-charges-locatives-dites-recuperables,35395.html>

salutations

-----  
Par Artaraxie

Je suis désolée mais je ne suis pas du tout à l'aise avec le vocabulaire immobilier, j'imagine que c'est un immeuble collectif ?

J'habite un petit immeuble de deux étages, les deux appartements ainsi que le rez de chaussée (une auto école) appartiennent au même propriétaire et sont gérés par une agence immobilière.

J'avoue ne pas du tout avoir pensé aux charges locatives ces dernières années, et je trouve ça étonnant qu'ils me réclament ça maintenant..

-----  
Par yapasdequoi

L'article 23 de la loi de 89 le prévoit puisque vous payez une provision chaque mois, le bailleur fait (normalement) un calcul des charges réelles, déduit la somme de vos provisions et vous réclame ou vous rembourse selon le résultat du calcul.

Avez-vous un décompte par année et par catégorie de charges ?  
(NB : il y a souvent des erreurs...)

Vous pouvez aussi montrer ces documents à votre ADIL (c'est gratuit)  
[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Et quand vous aurez tout vérifié, vous pourrez à la fois contester 2019 (voyez quand même si c'est à votre avantage) et demander à étaler le paiement en douze mensualités pour 2020 et 2021.

-----  
Par Artaraxie

Merci beaucoup pour votre aide !!