



## Gros problème avec mon propriétaire

-----  
Par angy0981

Bonjour,

Je suis locataire depuis février 2019 d'un appartement dans un immeuble de 9 appartement tenu par un seul propriétaire.

J'ai pris cet appartement en urgence suite à des violences conjugal. n'ayant que peu de garantie, j'ai fait une caution bancaire correspondant à 1 ans de loyer plus charge.

L'appartement m'a été loué en bail meublé, bien qu'il soit vide, avec une cave et une place de parking, non numérotée, et charge récupérable.

Sur mon bail, concernant les charges, il est mentionné eau (froide/chaude), EDF, chauffage et TOM.  
Hors lorsque qu'au moment de la régularisation des charges cette année je lui ai demandé de me fournir le détail, il m'a dit n'avoir aucune facture concernant ma consommation celle ci étant toute générale à l'ensemble de l'immeuble, j'ai donc refusé de payer le surplus demandé.

La semaine dernière, mon propriétaire à inscrit des lettres sur 2 places de parking dont la mienne et les à louées à de nouveau arrivant, sans m'en proposer une autre, toutes les autres étant déjà attribuées.

Je me gare sur cette place depuis mon entrée dans les lieux, celle ci m'ayant été attribuée par l'agent immobilier qui à l'époque m'a fait signé le bail d'entrée, ceci n'a jamais posé de problème chaque locataire ayant une place propre.

Je précise que l'immeuble et dans n état lamentable, c'est un ancien anguare transformé en habitation, les faux plafonds des parties commune s'effondre quand il pleut, étant en congés parental à l'époque je n'ai trouvé que ça et les autres locataires sont tous aussi dans une situation plus ou moins difficile.  
Je sais qu'il y a au moins un appartement en dessous du miens qui est frappé d'interdiction et qu'il reloue en espèce....

Bref, je ne refuse pas de payer ce que je dois, je suis à jour dans mes loyers, mais entre le refus de me justifier les charges et le coup de ma place de parking je commence à en avoir assez.  
Pouvez vous me renseigner sur mes droits et éventuellement les démarche à effectuer?  
Je vous remercie par avance

-----  
Par chance

"Le paiement des charges se fait par provisions (avances régulières de même montant) avec régularisation annuelle.

Le montant des charges récupérées par le propriétaire doit être justifié.

Provisions et justificatifs

Les provisions pour charges mensuelles sont fixées sur la base :

des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges ou, si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, du budget prévisionnel.  
Régularisation annuelle et justificatifs

Les charges doivent être régularisées au moins 1 fois par an en comparant :

le total des provisions déjà demandées par le propriétaire au locataire avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire. Dans le cas contraire, le propriétaire demande un complément.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire doit communiquer au locataire les informations suivantes :

\*\*\*Décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)

\*\*\*Mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif

\*\*\*Note d'information sur le mode de calcul liés au chauffage et à la production d'eau chaude

\*\*\*Sur demande du locataire, le propriétaire transmet le récapitulatif des charges du logement, par mail ou par courrier.

Durant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives.

\*\*\*Si la régularisation des charges n'a pas été faite avant la fin de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.

\*\*\*En cas de difficultés à payer ses charges, le locataire peut demander au propriétaire des délais de paiement. Si le locataire et le propriétaire ont du mal à se parler, il est possible de faire appel (gratuitement) à un conciliateur de justice pour qu'il les aide à trouver ensemble la meilleure solution."