



Litige locatif: provisions sur charges jamais payées

Par Alexousbh

Bonjour à tous,

J'aurais besoin de conseils concernant un litige locatif impliquant ma grand-mère de 92 ans, propriétaire d'une villa dans les Alpes-Maritimes.

Situation :

Une locataire a occupé la villa pendant environ un an. Le bail prévoyait un loyer de 1 300 ? + 80 ? de provisions sur charges par mois.

La locataire n'a jamais payé les 80 ? de provisions sur charges. J'ai tous les relevés bancaires prouvant qu'elle versait 1 300 ? et non 1 380 ?.

Le problème :

La locataire nous a convoquées en conciliation pour récupérer sa caution de 1 300 ?. Elle affirme qu'elle attend la régularisation des charges pour payer les provisions.

Or, les états des lieux d'entrée et de sortie ne comportent aucun relevé de compteur, et la personne qui gérait le dossier a très mal fait son travail. Je n'ai retrouvé que l'avis de taxe foncière de 2025, avec la TEOM, mais aucune facture ni aucun décompte permettant de calculer les charges réelles.

Nous avons proposé de retenir 800 ? (10 mois × 80 ?) et de lui restituer les 500 ? restants en deux versements de 250 ?, sous réserve d'un accord écrit mettant définitivement fin au litige. La conciliatrice nous demande désormais le détail des 800 ?.

Nous devons lui répondre d'ici lundi. La locataire nous a également menacées d'une procédure judiciaire pouvant, selon elle, nous coûter jusqu'à 30 000 ?.

Mes questions :

- * Peut-on réclamer les provisions prévues au bail mais jamais payées, même sans régularisation des charges ?
- * Comment régulariser les charges sans relevés de compteurs ni factures ? Existe-t-il un moyen de récupérer les historiques auprès des fournisseurs ?
- * Si les charges réelles sont impossibles à reconstituer, quels sont nos recours ?

Nous souhaitons simplement trouver une solution amiable et clôturer ce dossier, sans réclamer de sommes injustifiées. Je gère cette situation depuis six mois et cela devient très éprouvant pour ma grand-mère et moi.

Merci beaucoup pour votre aide.

Par kang74

Bonjour

La bail mentionne t il les charges associées à ses provisions ?

Vous parlez de compteur : c'est à dire ? Elle n'avait pas d'abonnement ?

Quel type de bail ?

Pour réclamer quelque chose , il faut le justifier ...

Pour ce qui est du dépôt de garantie , sur quoi est basée cette retenue ? Est ce qu'un état des lieux d'entrée et de sortie faisaient apparaître des différences ? Est ce que des devis ont été faits ? Est ce qu'une vétusté a été appliquée ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
On suppose que ce bail était soumis à la loi 89-462.

Article 22

Le dépôt de garantie (ce n'est pas une caution)

"est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

Article 23

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

Vous ne pouvez donc pas exiger le paiement des provisions, mais uniquement des charges réelles justifiées.

Vous pouvez aussi déduire du dépôt de garantie les dégradations si justifiées par :

- différence entre état des lieux de sortie et celui d'entrée
- facture ou devis de la remise en état initial
- en appliquant un coefficient de vétusté

Et attention à ne pas vous substituer à votre grand-mère : c'est elle qui est responsable légal si seule propriétaire/bailleur. Sauf évidemment si vous êtes son tuteur.

Vérifiez aussi si la "personne en charge du dossier" a respecté les obligations de son mandat de gestion. Sinon elle pourrait faire l'objet de poursuites en fonction du préjudice (justifié).

Par Nihilscio

Bonjour,

Impossible de régulariser les charges sans relevés de compteurs ni factures. Donc impossible trouver une solution amiable et clôturer ce dossier sans réclamer de sommes injustifiées.

La solution est de restituer le dépôt de garantie et de ne rien réclamer au titre des charges. Il n'y en a pas d'autre.

Par yapasdequoi

Vous pourrez déduire la TEOM qui est justifiée par l'avis de taxes foncières.

Sinon dans une villa (maison individuelle ?) le locataire dispose de son propre abonnement pour l'eau, le gaz, l'électricité, donc on se fiche des relevés de compteur.

Il n'y a en général pas d'autres charges locatives, à part si dégradations justifiées comme indiqué précédemment.

Par janus2

* Comment régulariser les charges sans relevés de compteurs ni factures ? Existe-t-il un moyen de récupérer les historiques auprès des fournisseurs ?

Bonjour,

Question qui a sûrement déjà été posée, mais à quels compteurs faites-vous référence ?

Il n'y a que l'eau qui peut faire l'objet d'une "facturation" à titre de charges. Les énergies, telles qu'électricité ou gaz, ne peuvent pas être refacturées par le bailleur, le locataire devant être titulaire des abonnements.

Par kang74

On rappelle que l propriétaire doit indemniser de 10% du montant retenu abusivement de dépôt de garantie .

Donc oui, cela chiffre vite ...

Par yapasdequoi

J'ajoute que la provision mensuelle de 80 euros semble particulièrement élevée alors que l'article 23 prévoit :

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