



## Charges de ramonage

-----  
Par Aude29

Bonjour,

Je viens de quitter mon logement que j'occupais depuis octobre 2016. Dans mes charges prélevées dans mon loyer il y avait 7 euros par mois de "provision sur ramonage". La première année n'ayant pas eu de nouvelles de l'agence pour le ramonage, j'ai contacté mon propriétaire qui m'a dit de le faire par moi-même par l'intermédiaire de la société que je souhaitais car il n'avait pas le temps de se charger de ça. Les années suivantes, n'ayant pas de nouvelles toujours, j'ai continué comme cela jusqu'à mon départ du logement. Ces 7 euros par mois sont-ils récupérables ?

Également pour les OM je n'ai jamais eu de régulation, dois-je la demander où cela est-il fait par les agences automatiquement après départ du logement ?

Merci de votre attention.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a rien d'automatique. Il faut demander au bailleur la régularisation des charges annuelles, pour comparer les dépenses réelles avec les provisions versées.

Il doit tenir à disposition les justificatifs (= les factures)

Les OM font partie des charges récupérables.

Article 23 de la loi de 89

"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."

A savoir (article 7-1)

"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."

Donc tout ce qui est plus ancien que 3 ans est perdu. Dommage !

-----  
Par Aude29

Merci pour votre réponse, pour les OM je m'en doutais, je ne m'en suis préoccupée que quand j'ai remis mon nez dans les papiers de ramonage. Je peux donc demander un remboursement des charges ramonage et ordures ménagères (si jamais il y a un trop payé) dans la même lettre de demande de régularisation (sur les 3 dernières années comme vous l'avez mentionné plus bas) ? Et à l'agence ou directement à mon propriétaire ? Ces questions peuvent paraître bêtes mais c'est la première fois que cela m'arrive, mon ancienne agence avec qui j'avais loué 3 biens avant celle-ci faisait d'elle-même la régularisation chaque année et me prévenait par courrier, d'où mon manque de surveillance de ce côté également.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Aude,

Le ramonage est usuellement une charge locative. C'est donc à vous de vous en occuper intégralement. Dans ce cas, le bailleur est en droit de demander une preuve que l'opération est faite régulièrement.

Il est cependant possible que le bail mentionne une charge de ramonage. Dans ce cas, cette clause vous libère de

l'obligation de vous en occuper. Vous devez juste payer ce complément de provision de charges. Le bailleur ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre. La réponse que vous avez eu n'est donc pas normale.

Si le bailleur n'a pas le temps pour s'occuper de ces choses, il en confie la gestion à l'agence, selon un contrat dont vous n'avez pas connaissance.

Vous avez donc été lésée.

Idem pour la TEOM, voire même les autres charges. Du moment que votre bail mentionne une PROVISION pour charges, il doit y avoir une régularisation annuelle. Ce n'est pas une option. La loi impose même que ceci soit effectué en deux temps.

Une fois partie, ce sera plus difficile de récupérer ce qui pourrait vous être dû ...

L'intervention précédente vous a précisé ce que vous pouvez faire. Adressez-vous à votre ancien bailleur, et une LRAR s'impose. Finalement, c'est bien lui qui a bénéficié de vos largesses probables.

-----  
Par yapasdequoi

Je confirme que votre seul interlocuteur est votre bailleur. Vous pouvez aussi envoyer une copie de votre courrier à l'agence.

Avant de demander un remboursement, il faut procéder à la régularisation. C'est la première action à demander au bailleur, ainsi que mettre à disposition les justificatifs.

Quand vous aurez connaissance des montants réels, il faut en déduire les provisions versées, et le solde si positif doit être payé au bailleur, si négatif doit vous être remboursé.

Mais comme déjà dit uniquement sur les 3 dernières années.

Si votre lettre ne donne aucun résultat, vous pourrez saisir la commission de conciliation et ensuite le tribunal (démarches gratuites)

Consultez votre ADIL.