



## Régularisation des charges locatives

-----  
Par Iridal

Bonsoir,

Je suis locataire d'un appartement depuis le mois d'août 2021. A mon entrée, un relevé des compteurs (eau chaude et froide, électricité) a été réalisé. Personne n'est jamais venu effectuer un relevé depuis que je loue. Cette semaine, mon propriétaire m'envoie la régularisation des charges d'août à décembre 2021 et me demande de régler 131?. Dans le détail qu'il m'a donné, il n'a pas pris en compte ma consommation, il a juste divisé par 12 le montant restant à payer. Donc, peut être que je paie une part du précédent locataire. Et en faisant un calcul de ma consommation d'eau d'août 2021 à aujourd'hui, cela se pourrait bien...

C'est la première fois que je me retrouve face à cette situation, jusqu'à maintenant il y a toujours eu des relevés. Pour le chauffage, tous les radiateurs disposent de petits boîtiers mais aucun relevé n'a été fait à mon entrée et depuis non plus. J'avais déjà loué un appartement avec ce type de boîtier et une fois par an, un employé passait faire les relevés.

Est-ce une pratique légale ?

Merci par avance pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut commencer par faire un relevé vous mêmes pour savoir ce que vous avez réellement consommé depuis le relevé fait lors de votre entrée.

Vos charges sont des provisions mensuelles ?

Elle doivent être régularisées conformément à l'article 23 de la loi n°89-462

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

"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."

Et demandez à consulter les justificatifs (factures)

-----  
Par Iridal

Oui c'est bien ça, je paie tous les mois une provision pour les charges.

Le propriétaire m'a transmis le décompte des charges du 23/06 mais je ne comprends pas comment ma consommation a été déterminée puisque personne n'est venu relevé le compteur à eau chaude (dans l'appartement) et les boîtiers sur les radiateurs.

C'est comme si le gestionnaire avait réparti les charges aux habitants de l'immeuble selon un barème, mais sans tenir compte de la consommation réelle. C'est en tout cas ce que je comprends du document transmis. D'où ma question, est ce que c'est quelque chose qui se fait ? Parce que ce n'est pas ma première location et jusqu'à maintenant, je payais les charges communes et ma consommation réelle d'eau froide, chaude et chauffage.

Je ne remets pas en cause la régularisation, elle est tout à fait normale, c'est plutôt le mode de calcul.

-----  
Par yapasdequoi

Relisez l'article 23 cité.

Vous avez le droit de connaître le "mode de répartition entre locataires".  
Demandez cette information au bailleur.

-----  
Par Iridal

C'est déjà fait, le propriétaire a fait remonter ma demande d'infos.

Je voulais juste savoir s'il était légal d'avoir un autre mode de répartition des charges que le paiement de sa consommation personnelle. Sinon, inutile de mettre des compteurs et de faire attention à sa consommation, la facture est diluée sur les autres occupants... Et puis quid des "occupants non déclarés".

Merci pour votre réponse rapide :)