



Régularisation des charges tardive et élevée ou... ?

Par Rawne

Bonjour,

Je pose la question car je viens de quitter mon petit logement en location (c'était ma première location) : j'ignorais ce qu'étaient les "régularisations de charges", je pensais repartir avec ma caution, or mon proprio m'envoie les régularisations de charges 2023, 2024 et 2025 subitement, seulement 2 jours avant mon état de sortie des lieux. Les charges supplémentaires à payer sont autour de 800 euros. Je ne m'attendais pas à cela, je perds la totalité de ma caution dedans, j'avais prévu des frais santé (une opération) et autres cette année, or je me retrouve avec environ 800e à payer qui seront pris sur ma caution + je dois payer l'excédent. Je n'étais donc pas au courant avant, par conséquent je n'avais pas la possibilité d'ajuster ma consommation en 2024 (d'ailleurs, tous les chiffres ne me semblent pas cohérents, vu les écarts selon les années). Je payais déjà des provisions de charges mensuelles plutôt élevées (quasi 100e).

Est-ce normal ?

Sachant que mon proprio a été pointilleux et pénible jusqu'au bout, inspectant chez moi lors des visites des nouveaux locataires (il préférerait que je ne sois pas là et listait des éléments qu'il m'a envoyés) et essayant de me facturer lors de l'état de sortie des lieux pour des choses futiles (mais devant témoins qui ont soutenu mon cas).

Il n'y a aucun moyen d'atténuer ces charges de régularisation, vu les pénalités tardives que le propriétaire fait peser sur moi, son comportement discutable (pas mal de pression), son manque de transparence ?

Merci à vous pour vos éclairages !

Par Henriri

Hello !

Je ne vois pas bien ce que vous pouvez faire pour ne pas payer cette régularisation des charges (même si le comportement de votre bailleur vous a déplu, ou si la somme demandée vous manque pour autre chose). Le bailleur peut le faire sur 3 ans.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479[/url]

Régularisation tardive : certes votre bailleur aurait pu normalement régulariser vos charges chaque année. Mais vous-même en sachant payer des "provisions" sur charges vous auriez aussi pu vous en inquiéter.

Régularisation élevée : demandez et analysez bien les justificatifs des charges en question.

Que sont les "pénalités" que votre bailleur ferait peser sur vous ?

A+

Par janus2

Bonjour,

Si ça peut vous être utile :

Loi 89-462, article 23

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 yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une "caution", c'est un DEPOT DE GARANTIE.

S'il est insuffisant pour payer le solde locatif établi lors de votre départ, vous devez compléter.

Vous ne dites rien de l'état des lieux de sortie : était-il conforme à l'état des lieux d'entrée ?

Vous ne précisez pas si le bail mentionnait "provisions" de charges ou "forfait" (uniquement en meublé).

Toutefois vous pouvez gagner un peu de temps en demandant les justificatifs des sommes réclamées :

- par un état des lieux non conforme ?

- par des charges locatives ?

- par des loyers impayés ?

et un délai de paiement pour les charges comme indiqué par janus2.

A savoir :

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. (article 7-1)

(Le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. (article 22)

Mais aussi :

les pénalités tardives que le propriétaire fait peser sur moi, son comportement discutable (pas mal de pression), son manque de transparence ne sont pas des arguments pour ne pas payer les sommes dues.

Consultez votre ADIL.

Par Rawne

Bonjour,

Merci pour vos retours ! Je n'ai pas dit ne pas payer les charges de regularisation mais j'aurais bien souhaité plus de transparence du propriétaire pour les avoir dès 2023 afin de réguler la consommation si nécessaire. Et j'aurais souhaité une compréhension de sa part sur celles 2023, qui ne me semblent pas cohérentes (je lui ai proposé de partir sur la conso 2024, qui est fiable car j'étais là sur l'année complète, et faire un pro-rata sur ma durée de location 2023, mais refus).

En l'absence de documents d'ici 2025, je pensais qu'il n'y avait aucun souci et ne savais pas de toute façon ce qu'étaient des régularisations de charges avant.

Pour préciser : le propriétaire n'a pas mes relevés de compteurs 2023 (alors que la location a commencé en cours d'année) et fait un calcul au pro-rata sur l'ensemble de l'année 2023 (comprenant la consommation du précédent locataire). Je ne peux donc pas vérifier précisément.

Je comptais peut-être payer celles 2024 et 2025 déjà, et attendre pour celles problématiques de 2023.

(Toutefois, le propriétaire a gardé l'entièreté du dépôt de garantie pour payer les régularisations dessus, alors qu'il y a encore désaccord sur celles 2023. Je ne peux finalement pas juste payer pour le moment celles 2024 et 2025)

Je verrai avec l'ADIL si jamais.

Bonne journée

Par yapasdequoi

L'état des lieux d'entrée inclut normalement un relevé des compteurs.

A défaut, il faudra bien vous contenter d'un calcul au prorata.

Il aurait été judicieux de réclamer la régularisation ANNUELLE chaque année. Dans ce cas, la provision aurait été réajustée afin d'éviter la mauvaise surprise en fin de bail.

Vous pouvez contester les charges non justifiées et payer seulement celles qui le sont.

Ecrivez toujours au bailleur en RAR pour ces démarches.

Ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation puis si besoin le tribunal.

Plus d'infos :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

Par Rawne

Merci pour le retour.

Oui, justement, il n'y avait pas non plus de relevés de compteurs à l'entrée des lieux (le proprio a oublié). J'ignorais à cette époque les procédures.

Pour la régularisation des charges, idem j'ignorais le fonctionnement avant aujourd'hui, maintenant je saurais (mais normalement cela devrait être envoyé au locataire annuellement).

Toutefois le propriétaire garde la totalité de mon dépôt de garantie pour récupérer la régularisation des charges dessus, donc je n'ai pas de marge de manoeuvre finalement. Tout est déjà "payé" (malgré ma contestation sur 2023), il reste un infime excédent seulement.

Or je pensais qu'il devait garder maximum 20% du dépôt de garantie (l'état de sortie des lieux étant ok) pour la régularisation.

Par yapasdequoi

Si le bailleur ne procède pas à la régularisation annuelle, c'est au locataire de la réclamer.

Les 20% c'est uniquement pour l'année en cours en attendant l'arrêté des comptes.

cf article 22:

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Les années antérieures (justifiées) sont dues.

Vous apprenez (à la dure) : renseignez vous sur vos droits et devoirs de locataire, lisez les liens fournis.

Par Rawne

D'accord, merci pour votre réactivité.

Je ne comprends pas encore tout à 100% (vocabulaire, fonctionnement), je me renseignerai davantage et serai plus alerte pour les prochaines locations.

Je demanderai des précisions supplémentaires sur celles 2023, mais malheureusement personne n'a a priori les relevés de ma consommation réelle sur cette année (donc le pro-rata actuel mixe avec la conso du précédent locataire, dont je n'ai pas les données). Je pense qu'il faudra accepter telles quelles celles 2023, faute de documents supplémentaires, même s'il n'est pas simple de payer une somme que l'on ne comprend pas tout à fait...

Je vais voir comment clôturer cette discussion, merci à vous.