Modification des charges plusieurs fois par an

Par Cedric68

Bonjour

en location depuis un peu moins de 2 ans nous avons toujours payer nos loyers et charges, seulement depuis le mois de février notre propriétaire est passé par une agence de location qui gère les loyer et qui nous a baisser au mois de février les charges à 110? (nous payons 150 jusqu'à présent), j'ai demandé la raison ils m'ont répondu que c'était une question de consommation d'eau, bref.

Cela a durer plus d'un mois sans souci, puis ils m'ont envoyé un courrier me demandant de régulariser à 140, sans me donner d'explication ni de détail de calcul.

Depuis je reçois des recommandés chaque moi me demandant le complément des 30?/mois.

Ma question est, on-t-il le droit de modifier plusieurs fois les charges en cours de l'année ? sans justificatif et hors période de décompte des charges ?

Merci

Par janus2

Bonjour,
Théoriquement, les provisions pour charges sont recalculées à chaque régularisation annuelle et c'est tout.

Par Cedric68

Merci pour votre réponse, mais que faire si l'agence immobilière gestionnaire insiste pour me faire payer la différence prétextant qu'ils ont le droit de modifier les charges quand même ?

Par morobar

Bjr,
L'erreur est humaine, et il se pourrait que la première révision de charge à la baisse soit une erreur.
Cette baisse n'est pas conforme au niveau des charges précédentes qui ont déjà fait l'objet de la régularisation annuelle.
Si je comprends bien cela dure depuis mars et entretemps signe de votre bonne foi et surprise, vous auriez pu demander formellement des éléments de preuve du bien fondé.
Pour l'heure vous êtes en défaut de paiement des charges et c'est la résiliation du bail qui vous guette.

Par Cedric68

Justement non, aucune régularisation de charge n'a été faite depuis notre arrivé depuis novembre 2021, nous étions toujours à 150?/mois.

Ai-je le droit de demander à quoi correspond ces 140? ou dois-je payer aveuglément ce que l'agence nous demande sans justificatif ?

Par morobar

Vous avez le droit:

* de demander la justification de ce montant
* réclamer au bailleur la régularisation des charges sur 2021 et 2022
Tout courrier à l'agence doit être doublé au bailleur et réciproquement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Lisez attentivement 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]

Vous y trouverez notamment :
"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. "

Par conséquent, exigez la régularisation de vos charges depuis votre arrivée (attention la prescription est de 3 ans) et vous en déduirez la provision mensuelle qui sera facilement calculée et l'agence ne pourra pas réclamer autre chose.

Pour plus d'infos consultez votre ADIL