



## Provisions de charges locatives

-----  
Par Chargeslocatives

Bonjour,

Je suis locataire depuis juillet 2022 d'un 2 pièces loué via action logement. En 2023 et sans information préalable, mon bailleur m'a demandé de payer 165 euros de provisions de charges supplémentaires pendant 7 mois, soit un montant total de 1155 ?.

Sur cette somme j'ai réglé 655? et 500? restent toujours à régler. Je ne cesse depuis plus d'un an de demander à mon bailleur un détail de calcul de ce montant, sans jamais aucun retour.

Je réclame également le détail de régularisation de charges de 2022 et 2023, de nouveau sans succès. Mon bailleur me répond qu'il a 3 ans pour nous communiquer ces informations.

9Asavoir qu'aujourd'hui je paie 96? de charges mensuelles, leur augmentation me paraît donc exorbitante.

D'où ma question: qu'est ce que je risque en ne payant pas les 500e restant de ces provisions de charges sachant que je n'ai obtenu aucun justificatif de leur part ?

Je continue à payer mon loyer et mes charges mensuelles habituelles.

Merci pour vos retours.

-----  
Par stepat

Bonjour,

IL faut relire votre bail mais le principe des provisions sur charge est de faire payer au locataire une avance mensuelle correspondant "grosso modo" à 1/12 des charges annuelles prévisionnelles. Tous les ans le bailleur doit envoyer un décompte réel des charges locatives qu'il payé ( par exemple eau, TEOM, etc..) au locataire. Cela fait soit le locataire paye un surplus, soit le bailleur rembourse la différence si le locataire a trop payé, soit réduit d'autant le loyer suivant. Cela se fait souvent vers le mois d'avril, le temps que le bailleur ait lui-même reçu les charges de copro avec la ventilation charges locatives/ charge bailleur.

Donc effectivement la façon de fonctionner de votre bailleur est curieuse.

Sauf peut-être qu'en 2023 des copro ont été confrontés à une augmentation énorme du Gaz. Avez vous un chauffage au Gaz.

Le bailleur a probablement voulu se prémunir de cette situation en augmentant les provisions. Il faut voir si le bail le permet.

De toute façon il doit vous fournir à l'euro près les justificatifs de ces charges et cela toutes les années.

Quoiqu'il en soit il faut lui en faire la demande par LRAR s'il ne le fait pas spontanément.

Bien entendu continuez à payer le loyer et les charges habituelles, pour ne pas vous mettre en tort.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Non votre bailleur n'a pas 3 ans pour vous fournir la régularisation des charges, la loi impose au moins une régularisation annuelle.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 23 de la loi 89-462 mérite d'être mieux connu.

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.

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.

Le bailleur ne peut donc pas vous demander d'augmenter les provisions mensuelles sans avoir procédé à la régularisation annuelle.

Toutefois, la prescription est bien de 3 ans selon l'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."

Vous n'avez donc pas à payer de supplément sans avoir eu accès aux justificatifs.

Si vous vous contentez de ne plus payer, vous vous exposez à des poursuites, et éventuellement des frais supplémentaires.

Faites dès à présent un courrier RAR au bailleur, l'informant que vous avez bien noté sa demande de régularisation, mais qu'il doit vous donner accès aux justificatifs, et que dans cette attente, vous continuerez à payer la même provision sans changement.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez obtenir plus d'informations de votre ADIL.

-----  
Par janus2

"Toutefois, la prescription est bien de 3 ans"

Ce qui n'a rien à voir.

-----  
Par yapasdequoi

??? Vous dites qu'elle serait de combien ? 2 ans ? 5 ans ? 6 ans ?