



## Rappel de charge

-----  
Par Jecace13

Bonjour,

Nous avons été locataire d'un appartement depuis le mois de juin 2018.

Nous avons toujours payé notre loyer, et entretenu un bon rapport avec notre agence.

Nous avons quitté l'appartement en juillet 2022.

L'agence nous avait déjà adressé un courrier pour l'état des lieux de sortie, mentionnant des clauses abusives (par exemple repeindre tous les murs en blanc).

Avant de recevoir note préavis, ces derniers nous ont adressé un rappel de charges (il n'y en avait jamais eu en 4 ans).

Mais dans le contrat de location est stipulé la phrase suivante :

« ce forfait ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure ».

Je vous mets l'extrait du contrat :

?En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 103 ?

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

- En cas de colocation(6) :

??En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de ?

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

??En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'un forfait de charges d'un montant mensuel(10) de .... ?

Ce forfait de charges ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Il fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à l'article 1.6.3 du présent contrat.

Pour info il ne s'agit pas d'une révision annuelle, car bien entendu, nous aurions payé le montant augmenté mensuellement, mais bien d'une régularisation.

Merci à vous de l'aide que vous nous accorderez,

Jennifer

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sur votre bail, les phrases inutiles n'ont pas été barrées. Toutefois seule la phrase qui indique un montant doit être appliquée :

"?En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 103 ?

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année."

Le bailleur n'a pas procédé aux régularisations de charges chaque année, mais une seule fois lors de votre départ.

Il ne peut pas régulariser sur plus de 3 ans en arrière (prescription)

Donc demandez à consulter tous les justificatifs et vérifiez bien le calcul.

Faites vous aider par l'ADIL si besoin.

cf

article

23:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806687/2022-08-02/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806687/2022-08-02/[/url]

-----  
Par Jecace13

Bonjour,

Merci pour votre précision.  
Je vais vérifier tout ça et contacter l'Adil.  
Merci à vous.

-----  
Par AGeorges

Bonjour jecace (tout),

En principe, votre bail dit que vous payerez un montant fixe pour l'année, révisable chaque année.

C'est tout.

Il ne dit PAS que ce montant sera 'régularisable' en fin d'année, par rapport à des frais réels. Ce mode de facturation des charges NE PERMET PAS d'apuration.  
C'est pour cela que vous n'en avez pas eu.

Et s'il n'y en a pas eu pendant 3 ans, il n'y a pas de raison qu'il y en ait alors que vous partez.

Le problème est que votre contrat est tordu. Quand on fait payer un montant fixe, ce n'est pas vraiment une 'provision'. Par définition, une provision implique un apurement sur l'année. Or il n'en est pas question dans votre contrat qui se contredit donc lui-même.

Il aurait fallu écrire : "Le montant des charges est fixé mensuellement à 103?. Ce montant sera révisable annuellement". S'il s'avère, à l'usage, que 103? est insuffisant, le montant est augmenté l'année d'après, mais il ne peut pas faire l'objet d'une apuration sur frais réels. L'avantage est bien évidemment que vous n'aurez pas de surprise en fin d'année. Seulement, peut-être, au début de la suivante !

Vérifiez bien à quoi correspondent les charges qui vous sont réclamées.

Sauf erreur ou omission.

-----  
Par yapasdequoi

Sauf erreur ou omission.

Vous devriez relire l'article 23 de la loi de 89, avant de répondre ce qui vous éviterai d'induire le lecteur en erreur.  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806687/2022-08-02/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806687/2022-08-02/[/url]

Le bail a prévu des PROVISIONS (pas un forfait):

?En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 103 ?

S'il n'y a pas eu de régularisation annuelle, il fallait la réclamer. Et quand le bailleur ne la fait pas, en général c'est qu'il en profite...

Mais lors du départ il est possible de régulariser jusqu'à 3 ans an arrière (au delà c'est prescrit).

Selon l'article 22 de la même loi (utile à lire aussi)!

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-08-02/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-08-02/[/url]

Et ceci jusqu'à preuve du contraire ... Notamment en épluchant les justificatifs qui doivent tous correspondre à des charges récupérables selon le décret.

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

Vous n'avez pas bien lu mon message.

L'absence de case cochées, l'absence de mention d'apuration annuelle montrent que cette partie du bail est un peu douteuse. Je me suis donc demandé si la présence du mot Provision était juste une erreur ou pas, j'ai même proposé un autre texte.

Il y a aussi un article intéressant de votre famille de forums, Maître Joan Dray sur le sujet ! Avec la différence probable qu'ici, jecace n'a pas demandé d'apurement annuel, ce qui se comprend du fait de la rédaction du bail.

Peut-on vraiment affirmer que la seule présence du mot PROVISION suffit à impliquer une apuration annuelle ?  
Notamment quand la somme que l'on verse l'est AU DÉBUT du mois pour les consommations du mois à venir ?

-----  
Par yapasdequoi

Si c'est écrit provision, c'est une provision !  
Et c'est la seule ligne où figure un montant.  
Le bailleur a "oublié" de barrer les lignes inutiles, c'est évident.

La régularisation des charges est annuelle, pas mensuelle.

-----  
Par AGeorges

La régularisation des charges est annuelle, pas mensuelle.

Je vous parle des charges d'un mois que l'on paye AVEC le loyer, chaque mois. Ces charges sont une avance sur la consommation DU MOIS, donc une PROVISION sur le mois que l'on paye au début du mois. Dans le langage courant.

Mais bien sûr, nul n'est sensé ignorer la loi et Jecace aurait dû s'étonner de l'absence d'ajustement.

Tous les modèles de baux de location fournis par le service public mentionnent "Provision AVEC régularisation annuelle".  
Au moins, là, c'est clair.

J'ai bien aimé la conclusion de l'article cité.  
Le propriétaire a été condamné à payer des dommages et intérêts égaux à la somme qu'il réclamait, pour brutalité.

On peut aussi dire à Jecace que si le propriétaire fait un rappel de charges trop tard, les règlements pourront être étalés sur 12 mois. Détails exacts à vérifier.

-----  
Par yapasdequoi

Non, il ne pourra pas étaler sur 12 mois, ce serait possible si le bail continuait.  
Mais pas lorsque c'est le solde locatif lors de la fin du bail.

-----  
Par AGeorges

On peut tout de même demander un étalement.

[url=https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-des-delaix-pour-regler-un-rappel-de-charges-locatives-important#:~:text=En%20effet%2C%20le%20bailleur%20peut,recommand%C3%A9%20avec%20avis%20de%20r%C3%A9ception.]https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-des-delaix-pour-regler-un-rappel-de-charges-locatives-important#:~:text=En%20effet%2C%20le%20bailleur%20peut,recommand%C3%A9%20avec%20avis%20de%20r%C3%A9ception.[/url]

-----  
Par janus2

Peut-on vraiment affirmer que la seule présence du mot PROVISION suffit à impliquer une apuration annuelle ?

Bonjour,  
La réponse est oui, puisque c'est prévu par la loi 89-462 article 23 déjà cité dans ce fil.

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 AGeorges

Bonjour,

OK, bis repetita, nul n'est sensé ignorer la loi.

Et l'absence de justificatifs du 2e paragraphe de la loi, quelle peut en être la conséquence ?  
Jecace, avez-vous disposé d'informations sur la valorisation de vos charges au montant indiqué ?

-----  
Par janus2

Et l'absence de justificatifs du 2e paragraphe de la loi, quelle peut en être la conséquence ?

En théorie, sans ces documents, le locataire pourrait refuser de verser les provisions. Mais il resterait toutefois redevable de ses charges au réel sur justificatifs.

-----  
Par Jecace13

Bonjour,  
Merci pour votre précision.  
Je vais vérifier tout ça et contacter l'Adil.  
Merci à vous.

-----  
Par Jecace13

Bonjour,

J'ai reçu un détail des charges, mais comme j'y comprends quasi rien, c'est un peu comme si on m'avait écrit en chinois. J'ai reçu ce jour le solde de tout compte de l'agence. En sus des charges de 2020 à 2021 puis 2021 à 2022, ils me demande aussi les 3 années de TEOM... autant vous dire que je ne sais même pas comment payer cette somme conséquente. Et effectivement, nul n'est censé ignorer la loi, sauf que je ne suis pas spécialiste en locatif, et comme des qu'on me demandait le relevé de compteur, on ne m'a jamais rien demandé derrière, j'ai supposé que le montant que je payais mensuellement suffisait .....

Merci cependant pour toute cette lecture très instructive.

Jennifer

-----  
Par yapasdequoi

Prenez un rendez-vous à l'ADIL pour vérifier ce décompte de charges. Il y a peut être des erreurs...  
La TEOM est bien à votre charge, au prorata de votre présence sur la dernière année.

Demandez dès à présent un étalement, il est possible qu'il soit accepté.

Pour le futur vous saurez réclamer chaque année la régularisation si le bailleur ne la fait pas spontanément.

-----  
Par janus2

Demandez dès à présent un étalement, il est possible qu'il soit accepté.

Bonjour,  
Il ne peut qu'être accepté puisque c'est la loi (article 23 de la loi 89-462) :

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 AGeorges

@Janus2

Il me semble que cette loi n'est applicable que si l'on est toujours locataire (selon Yapasdequoi).  
J'ai complété l'info en disant qu'un étalement pouvait toujours être demandé (mais sans obligation légale que ce soit accepté).

-----  
Par janus2

Il me semble que cette loi n'est applicable que si l'on est toujours locataire

Pourquoi voulez-vous être plus restrictif que la loi ?

-----  
Par AGeorges

Pourquoi voulez-vous être plus restrictif que la loi ?

Ce n'est pas la question.

Jecace n'est plus locataire Et Yapasdequoi a dit que la loi en question ne s'appliquait qu'à un locataire existant (car j'avais déjà cité cet article).

Arrangez-vous avec YPDQ. Je sors de cette partie du débat.