



## Regul de charges locatives après 3 ans

-----  
Par cristo447

Bonjour,

Tout d'abord merci de votre aide.

J'ai quitté un appartement en location en juillet 2022, il y a donc 3 ans et 2 mois. Avant de partir nous avons réglé toutes nos factures et loyers. Le dépôt de garantie nous a été remis intégralement en septembre 2022. Depuis, nous n'avons eu aucune nouvelle de nos anciens bailleurs. Jusqu'à la semaine dernière : 2 courriers avec accusé de réception sont arrivés à notre nouveau domicile et là stupeur, on nous réclame plus de 2000? de reguls de charges et de TEOM (ramassage ordures ménagères) pour les années 2021 (1700?) et 2022(400?). Outre le montant exorbitant pour des reguls de charges locatives (notre loyer s'élevait à 1200? charges comprises), je ne comprends pas comment de telles sommes peuvent nous être réclamées après si longtemps, et sans avoir reçu en amont aucune nouvelle ni information à ce sujet. D'autant que la société qui gérait les contrats des locataires de la résidence avait nos nouvelles coordonnées. On nous menace de nous attaquer en justice si le versement n'est pas fait sous 8 jours. Doit on répondre? Est il légal de réclamer ces sommes ? La première regul concerne l'année 2021 et la seconde 2022.

Merci à vous

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bailleur peut réclamer jusqu'à 3 ans en arrière. Il est apparemment dans les temps, mais il devra le justifier.

"charges comprises" ne veut rien dire sur le plan légal.

Vous avez forcément payé chaque mois un montant de loyer et une provision pour charges.

Vérifiez le montant de cette provision sur vos quittances.

Suivant l'article 23 de la loi 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.

Vous pouvez répondre par courrier RAR:

1/ que vous mettez en doute la prescription qui est de 3 ans selon l'article 7-1 et donc demandez au bailleur de justifier que sa demande n'est pas prescrite (date de l'arrêté des comptes de 2021 et 2022)

2/ que vous réclamez les justificatifs de ces charges selon l'article 23 de la loi 89-462 car le montant semble disproportionné

3/ que pour 2022, un prorata doit être appliqué car vous avez quitté en Juillet (7/12e)

3/ que selon ce même article vous avez au moins 1 mois de délai pour payer après réception du décompte justifié

-----  
Par cristo447

Merci pour cette réponse.

Un point que je ne comprends pas dans votre réponse : on a dépassé les 3 ans pour les deux demandes de regul. La première concerne l'année 2022 mais nous avons quitté l'appartement en juillet (etat des lieux de sortie effectué le

30/07/2022), la demande de regul est donc arrivée 3 ans et presque 3 mois après notre départ. A moins que l'on ne tienne pas compte de notre date de départ mais de l'année elle-même ?

En ce qui concerne la deuxième regul facturée, la plus importante (1700?), on a dépassé les 4 ans car ça concerne l'année 2021. Pour celle-ci, sauf erreur de ma part c'est vraiment trop tard.

Enfin, sur 1200? de loyer total, celui-ci comprenait 115? de charges locatives mensuelles. Réclamer à posteriori 1700? de "regul" représente donc une somme supérieure aux charges annuelles elles-mêmes, n'est-ce pas étonnant ? En quittant notre appartement, le bailleur avait d'ailleurs conservé 10% de notre dépôt de garantie pour d'éventuelles regul. 4 ans plus tard, nous n'avons jamais vu cette somme restituée.

-----  
Par yapasdequoi

C'est la date d'arrêtés des comptes de l'immeuble qui est à considérer pour le départ de la prescription. Vous ne connaissez pas cette date.

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. "

-----  
Par cristo447

Ok...

Mais dans ce cas le bailleur n'a pas de limite pour fixer l'arrêté définitif des comptes? Ici ça voudrait dire que l'arrêté définitif des comptes 2021 a été réalisé après le 07/10/2022 (9 mois plus tard) puisque j'ai reçu l'accusé de réception le 8/10/2025.

Et concernant le manquement à l'obligation d'information aux locataires dès lors que les comptes définitifs sont arrêtés (article 23 de la loi 89-462) : n'est-elle pas un critère suffisant pour refuser le paiement ? Il n'y a pas de jurisprudence à ce sujet?

On a quitté les lieux depuis plus de 3 ans et aucune nouvelle. J'ai échangé une seule fois entre temps avec le bailleur, en mai 2023, pour obtenir un justificatif concernant notre état des lieux de sortie. C'était 10 mois après notre départ, il m'a transmis le justificatif sans rien réclamer alors qu'à ce moment-là il devait avoir les comptes définitifs N-2.

Par ailleurs, la somme réclamée pour la seule année 2021 correspond à 14 mois de charges locatives. De ce côté là on est également floué lors de l'entrée dans les lieux car les charges apparentes ont été très largement sous-estimées.

Enfin, j'ai questionné un ancien locataire qui habitait l'appartement situé à côté du notre, un 4P également. Si lui non plus n'avait reçu aucun courrier depuis son départ, il n'a en revanche et contrairement à nous, pas reçu la demande de regul la semaine dernière.

Désolé de toutes ces questions mais il me semble aberrant que la loi permette ces agissements: charges annoncées très en-deçà de la réalité, délai délirant pour réclamer les reguls, défaut d'information...

Sans compter que nous n'avons pas 2100? de côté pour payer les sommes demandées.

ÉDIT : dans le détail des charges envoyé dans l'AR la semaine dernière, je vois que la première regul demandée est datée du 31/12/2022. Je devine qu'ils l'ont fait le dernier jour de l'année car probablement ils ont droit à un an maximum pour établir l'arrêt définitif après l'année concernée par la regul... ça repousse ensuite au 31/12/2025 leur droit à réclamer les sommes, ce qu'ils viennent de faire il y a quelques jours. C'est bien ça ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est une copropriété ?

Si c'est le cas, l'approbation des comptes est fait par un vote en AG et il arrive que le délai soit long.

C'est un immeuble appartenant en entier au bailleur ?

Il fait son arrêté des comptes en fin d'exercice comptable (quelques mois après en général.) Et donc le délai "peut" s'expliquer.

Les infos que vous avez données ne permettent pas de confirmer que ces charges sont prescrites ou pas.

Ensuite il appartient au locataire d'être vigilant et de faire valoir ses droits à une régularisation annuelle. Vous ne l'avez pas fait, vous n'avez rien demandé au bailleur. Par ignorance? négligence ? je ne jette pas la pierre, mais ne montez pas trop vite en pression ....

Commencez par contester comme déjà indiqué et ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation, puis le tribunal. Ceci peut vous donner du temps pour préparer la somme ... juste au cas où le bailleur aurait finalement raison.

Et en attendant relisez en entier et soigneusement l'article 23 et les décrets définissant les charges locatives/récupérables afin de débusquer les charges qui vous seraient injustement réclamées.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[/url]

-----  
Par cristo447

Oui c'est une copropriété mais je ne crois pas que la société gère tous les appartements, mais elle en gère une partie.

Nous avons logé 3 ans dans cette copro et n'avons jamais eu de reguls de charge, nous n'avons donc pas de raison d'anticiper une regul par la suite.

Même avant ce logement, en 15 ans de location, jamais nous n'avons eu de regul dépassant 2 mois de charge locatives.

merci pour vos conseils.

-----  
Par yapasdequoi

Il aurait été prudent de demander la regul au lieu d'attendre une mauvaise surprise. Vous auriez constaté dès la 1ère année que vos provisions étaient sous-évaluées.

article 23 de la loi 89-462

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 cristo447

Bonjour,

Je reviens sur ce sujet:

Suite à nos échanges j'ai d'abord essayé de joindre l'ancien gestionnaire de notre résidence, avec qui nous avons un bon contact, mais son numéro n'est plus valide. Nous voulions ensuite envoyer le courrier avec AR en suivant vos recommandations mais il n'y aucune adresse dans l'en tête du courrier de mise en demeure. La seule adresse indiquée figure dans les mentions de bas de page et il s'agit de l'adresse du siège du crédit agricole qui a racheté la société qui gère notre résidence. Après cela, j'ai donc décidé d'appeler directement le contact affiché dans la mise en demeure (il y a 1 mail + 1 numéro de mobile). J'étais réticent au départ car j'avais quand même le doute qu'il puisse s'agir d'une arnaque. bref, j'ai tenté mais je tombe systématiquement sur sa messagerie. Il ne me reste donc que l'option de répondre par mail mais je crains que cela n'ait aucune valeur juridique.

Que me conseillez-vous : Envoyer un mail au contact indiqué sur le courrier ou envoyer un courrier AR à l'adresse du siège du crédit agricole? Ou les 2?

Dernière chose : nous venons de recevoir un AVIS DE MISE EN RECOUVREMENT d'une autre société visiblement désormais en charge du dossier

Merci,

-----  
Par yapasdequoi

Vous confondez apparemment le gestionnaire locatif et le propriétaire.

Sur le plan légal votre seul interlocuteur est le propriétaire(bailleur) et non son mandataire/gestionnaire !

Toutefois il semble que vous avez tardé à réagir puisque maintenant la dette a été confiée à une société de recouvrement.

Les courriers RAR reçus non plus ne mentionnent pas l'adresse du propriétaire ? ni le bail ?

Dans ce cas votre courrier RAR devrait être adressé :  
"propriétaire c/o gestionnaire".

Vous pouvez tenter le mail, mais sans trop d'espoir. Ne tardez pas car ça va finir en SATD (= saisie sur votre compte bancaire) avec les frais qui s'y ajoutent.

-----  
Par cristo447

Effectivement, je n'ai jamais compris qui faisait quoi.

On nous avait donné un contact pour cette location et c'était un gestionnaire de la société Nexity. Je n'ai jamais su si Nexity était à la fois propriétaire et gestionnaire ou juste gestionnaire, mais plusieurs locataires que je connaissais avaient le même contact chez Nexity. Cela dit, je viens de vérifier sur le bail et l'autre "partie" mentionnée est la société SCPI Ciloger Habitat2. Cela laisse penser que Nexity était en fait simple gestionnaire pour Ciloger.

De mon côté, tout se passait avec un seul interlocuteur : le gestionnaire travaillant chez Nexity. C'est lui qui m'a fourni les documents pour obtenir l'appartement, lui que l'on contactait pour tout problème (matériel ou autre) et lui qui nous a accompagné pour notre départ (envoi des justificatifs, du solde de tout compte, etc.).

Mais depuis début 2025, la société Nexity a été rachetée par le crédit Agricole!

Voilà pour le contexte, sinon comme dit dans mon msg précédent le courrier RAR reçu mentionne une adresse postale mais c'est celle du siège de "Credit Agricole Immobilier" et ça figure dans les mentions de bas de page.

PS : l'avis de mise en recouvrement a été reçu uniquement par mail pour l'instant et c'est une autre société qui a été mandatée (Clever solutions)

-----  
Par yapasdequoi

Oui vous avez uniquement le gestionnaire. MAis le propriétaire est la SCPI (à vérifier) qui se cache bien pour éviter les procédures juridiques.

Contactez au moins votre ADIL pour identifier le VRAI interlocuteur légal. Ce n'est sans doute PAS le crédit agricole.

-----  
Par cristo447

Je viens de faire une recherche et je vois que la société Ciloger habitat 2 a été liquidée en février 2023!

Dans ce cas qui peut être le propriétaire actuel?

Vous me conseiller d'envoyer quand même le courrier AR à la seule adresse mentionnée dans le courrier (Credit agricole) et par mail au contact mentionné pour le suivi de ce dossier?

-----  
Par yapasdequoi

ça ne peut pas faire de mal de vous manifester.

MAis il va falloir creuser qui est le vrai propriétaire. C'est le seul que vous pourriez envoyer au tribunal.

-----  
Par yapasdequoi

A savoir : Une SCPI en liquidation met plusieurs années pour revendre tout son patrimoine.

AEW est le liquidateur pour SCPI CILOGER Habitat 2.

-----  
Par cristo447

Bonjour,

J'ai contacté l'ADIL début novembre sur vos conseils : ils m'ont dit n'avoir aucun moyen de savoir qui est le propriétaire. Après cet appel, j'ai donc envoyé mon courrier AR à la seule adresse en ma possession, celle du Credit agricole et également répondu au mail de l'agence de recouvrement.

Cependant, j'ai eu un nouveau contact avec le conseiller ADIL aujourd'hui (il n'était pas assez dispo la semaine dernière, on avait donc fixé un rdv aujourd'hui). Il m'a précisé qu'en l'absence de document détaillant les charges et la date d'arrêté des comptes, les propriétaires ne sont pas en mesure de réclamer des réguls (art 23 également évoqué par vous). Il me conseille donc d'attendre ces documents avant de me manifester de nouveau. Il me dit aussi qu'à son avis, suite au rachat de Nexity par le CA, il est bien possible que la prescription s'applique et qu'ils tentent quand même de recueillir des réguls anciennes, selon lui ça arrive régulièrement.

Dernier point, j'ai été recontacté aujourd'hui (hasard du calendrier) par l'agence de recouvrement suite à ma réponse par mail. Je n'ai pas décroché car je ne connaissais pas le numéro. Mais selon le conseiller de l'Adil, c'est une société privée et il me conseille de ne pas leur répondre. Selon lui ils n'ont pas vraiment de pouvoir contraignant pour le moment pour les raisons évoquées ci-dessus.

Qu'en pensez-vous?

-----  
Par Bazille

Bonjour,

Je pense qu'une société de recouvrement est là pour recouvrer et qu'un fois qu'elle est en marche, elle ne s'arrête pas.

Un avis de mise en recouvrement est un document officiel par lequel un créancier ou une administration fiscale informe un débiteur qu'une somme est due et qu'il est désormais tenu de la régler sous peine de sanctions.

-----  
Par yapasdequoi

Un recouvrement sans titre exécutoire (= jugement du tribunal) n'a que peu de chances d'aboutir. Ne vous laissez pas impressionner.

Vous avez le droit d'exiger les justificatifs et sans ces documents vous n'avez rien à payer.

Si vous avez une assurance juridique, c'est le moment de les contacter.

-----  
Par Pierrepauljean

bonjour

c'est une tentative de recouvrement amiable: ne pas répondre

pour procéder à un recouvrement par voie judiciaire, il faut avoir un titre exécutoire

-----  
Par cristo447

Bonsoir,

Oui effectivement sur le message laissé sur ma messagerie il était précisé "amiable".

Donc je ne réponds pas et j'attends les docs.

Merci de vos retours