



Régularisation de charges annuelles jamais effectuées

Par Nico77

Bonjour,

Je loue un appartement non meublé, avec une provision de charges, depuis juillet 2012.

L'agence m'a toujours envoyé des avis d'échéance en me facturant (facturer équivaut-il à inclure le montant dû de la TEOM dans le total à payer qui comprend le montant du loyer plus provisions sur charges?) la TEOM, mais jamais aucune nouvelle de la régularisation de charges(eau, ascenseur, ménage etc).

Récemment j'ai demandé à l'agence de faire le point en expliquant que je n'avais jamais eu de régularisation de charges, et que je trouvais cela bizarre.

J'ai reçu plusieurs réponses par courriel, accompagnées de trois récapitulatif de charge de copropriété pour les périodes d'octobre 2019 jusqu'à septembre 2022.

Ces documents comportent des intitulés "dépenses locaux poubelles", "dépenses bâtiments x", "conso eau froide" (sans numéro de compteur individuel) mais sans le détail précis.

L'agence m'a également envoyé trois documents nommés "Récapitulatif de charges" qui indique :

- le montant des charges locatives
- le montant des charges locatives communes
- le montant des provisions appelées
- le montant Eau Froide (sans numéro de compteur) mais avec le détail du calcul.

D'après l'agence ses documents m'ont été envoyé sur mon espace client.
Espace client dont je n'ai jamais eu connaissance.

Elle m'indique également que ces trois montants seront appelés sur mon prochain avis d'échéance.

Je m'interroge de savoir ce qu'il en est de la régularisation pour les périodes antérieures à 2019.

J'ai cherché des informations sur internet et il apparait que :

- Le propriétaire doit adresser à son locataire un décompte des charges un mois avant la régularisation annuelle des charges locatives.
- Le décompte de charge doit préciser le mode de répartition entre les locataires, si le logement est situé dans un immeuble collectif. Ce n'est pas le cas

Ce document doit permettre au locataire de vérifier que les charges qui lui sont réclamées lui sont bien imputables et de comprendre les variations susceptibles de se produire d'une année sur l'autre.

Le décompte des charges permet de calculer le différentiel entre la provision déjà versée par le locataire et les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Le propriétaire peut demander un complément de charges, si la provision est inférieure au montant exact des charges locatives. Ce n'est pas le cas pour les périodes antérieures à 2019

Dans le cas contraire, le propriétaire doit reverser le trop-perçu à son locataire. Ceci serait le motif du silence de l'agence pour les périodes antérieures à 2019 ?

À compter de l'envoi du décompte des charges, toutes les pièces justificatives (factures, contrat d'entretien...) doivent

être tenues pendant six mois à disposition du locataire. Je n'ai reçu aucun de ces documents (je dois recevoir les originaux) depuis 2012.

Si le propriétaire n'a pas procédé à la régularisation annuelle des charges dans l'année suivant leur exigibilité (ignorance, oubli, etc.), le locataire pourra exiger un paiement échelonné sur 12 mois du complément de charges qui lui est réclamé. L'agence n'indique pas ce recours légal

Le propriétaire dispose de trois ans pour procéder à la régularisation des charges locatives. Ce motif expliquerait/justifierait le silence de l'agence pour les périodes antérieures à 2023 ?

Pour finir, je reçois une copie de l'avis d'imposition de taxe foncière tous les ans avec le montant de la TEOM d'indiqué et l'agence me facture la TEOM au prorata de je ne sais quel calcul (ex: 82 euros d'indiqué, 37.84 euros de facturé). La TEOM étant récupérable en même temps que les autres charges, elle doit donc être intégrée dans le calcul de la régularisation annuelle.

Pourquoi n'ais-je jamais reçu de régularisation annuelle avant ma demande officielle par courriels, alors que j'ai reçu tous les ans la TEOM à payer ?

L'agence me doit-elle les provisions de charges versées depuis mon entrée dans l'appartement jusqu'à 2019 ?

A mon entrée dans l'appartement, l'électricité n'était pas fonctionnelle (je le savais) et j'ai payé pour la mise en service. Qui doit payer la mise en service ?

Merci pour votre retour.
Bien cordialement.

NF

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer, la prescription est de 3 ans. Donc tout ce qui est plus ancien est perdu (les provisions pour charge, la mise en service de l'électricité, la TEOM, etc)

cf loi n°89-462:

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 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.

Concernant les régularisations de charges c'est l'article 23.

A lire attentivement et en entier :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

On comprend que vous êtes en copropriété.

- Le décompte fourni par le syndic indique exactement les tantièmes de répartition qui est la quote-part concernant votre logement. Donc la "répartition entre locataires" est bien fournie.

- les pièces justificatives des charges sont les pièces comptables (factures, etc) et conservées par le syndic. Elles ne sont consultables qu'en se rendant dans ses locaux. A demander au bailleur.

- s'il y a un compteur d'eau individuel, il faut vérifier l'index et s'il est cohérent avec celui qui est indiqué sur les relevés de charges.

- les pièces justificatives de la TEOM sont les avis de taxes foncières. Vous ne payez évidemment pas la taxe foncière, mais seulement la somme indiquée dans la case TEOM. Il faut donc réclamer au bailleur copie de son avis de TF.

Et pour finir, c'est à vous de réclamer la régularisation annuelle si le bailleur (ou l'agence) ne le fait pas.

Exprimez vos demandes par courrier RAR.

Et pour plus d'informations consultez votre ADIL.

Par Nico77

Bonjour yapasdequoi,

Merci pour votre réponse et les informations quelle contient.

Je note bien l'article 7-1.

J'ai lu entièrement l'article 23.

Il apparait que le bailleur (l'agence de location donc) a manqué à son devoir d'information.

"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'État. 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."

Je vais demander à consulter les pièces justificatives des charges.

Je trouve étrange que je sois (systématiquement) débiteur depuis 2019 et que l'agence ne m'ai pas demandé de payer la différence.

Elle m'envoie tous les ans, les copies de TF des propriétaires pour la TEOM...

Elle aurait pu augmenter le montant des provisions sur charge également (de 10% au moins pour palier à la différence).

Je vais vérifier le compteur d'eau.

Je vais faire un courrier pour demander que les pièces justificatives de charges soient mises à ma disposition et que la régularisation annuelle soit faite en temps et en heure à partir de ce jour.

MERCI (...y'a pas d'quoi! si si j'insiste!)

Par yapasdequoi

et en complément vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par Nico77

Je le fais de suite.