



Régularisation de charges

Par Moi2806

Bonjour,
Mon conjoint et moi même sommes dans un logement en location depuis le 17/08/2022.
Nous n'avons jamais eu de régularisation de charge depuis le début.
Nous avons reçu ce jour une lettre de régularisation de charges juste aberrante !

Déjà le premier point c'est que la régularisation est sur la période du 01/07/23 au 31/12/24 ce qui est étrange comme période ? Comme on n'a jamais eu de régularisation...

Ensuite, nous payons 65? de charges depuis le début et la on nous demande une régularisation de 513? ! Donc sur la période donné de 17 mois, cela fait 35? de charges en plus des 65?, soit plus de 50% d'augmentation jamais signifié.

Quels sont les recours ? On peut demander les factures et autres ?

Sachant que sur notre bail il est écrit :
" Modalité de règlement des charges récupérables :
Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de 65,00 ? (soixante-cinq euros).
La provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle en fonction des dépenses réelles."

En vous remerciant,

Bien à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous payez une provision pour charges avec régularisation annuelle selon l'article 23 de la loi 89-462.

Si le bailleur "oublie", c'est à vous de la réclamer.
On peut imaginer qu'un bailleur de mauvaise foi va éviter de procéder à une régularisation s'il doit vous rembourser un trop-perçu... et réclamer s'il y a un solde en sa faveur...

La prescription étant de 3 ans, vous pouvez encore réclamer la régularisation depuis votre début de bail, toutefois si vous êtes en immeuble collectif (copropriété ?) l'arrêté des comptes ne se fait qu'au moment de l'AG annuelle. Ceci peut expliquer des dates inattendues, et donc des calculs au prorata pour un début de bail en cours d'exercice comptable.

N'empêche que vous pouvez invoquer l'article 23, notamment ceci, et réclamer de consulter les justificatifs sur l'ensemble de votre période de location.

"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."