



Remboursement individuel de charges

Par Johny95

Bonjour,

J'ai quitté un appartement faisant parti du parc du logement social (groupe connu) en Ile-de-France, pour m'installer en pavillon. D'après ce que j'ai appris par mes anciens voisins, ils ont tous été remboursés des charges de 2020 mais mon ancien bailleur social refuse de me les rembourser malgré le courrier qui m'a été envoyé de leur part où il est stipulé un remboursement de 161,93 euros.

J'ai contacté leur plateforme une cinquantaine de fois depuis le début d'année et à chaque fois il m'est répondu que je serais remboursé sous huit jours mais jamais rien...

La dernière personne m'ayant répondu m'a dit que le bailleur social pouvait décider de me rembourser au bout de trois ans. Est-ce vrai? Quels sont les articles qui le stipulent? Et en cas de non remboursement, vers quelle institution précisément dois-je porter plainte?

En espérant avoir des réponses me permettant d'avancer dans ma procédure!!!

Par AGeorges

Bonjour Johny,

En principe, le remboursement d'un trop perçu de charges doit être immédiat, enfin quand l'organisme a suffisamment de personnel pour gérer les actions courantes et bien sûr que la dette à votre égard ait été établie par la clôture des comptes.

Téléphoner et envoyer un mail ne sert pas à grand chose. Il faut envoyer une LRAR, avec demande de remboursement immédiat.

Ce genre de chose peut se produire parce que vous êtes parti.

Pour les autres locataires, le crédit est fait sur leur compte de charges et, en général, ce sont eux qui doivent même si le montant a été réduit. De ce fait, l'organisme n'a pas à "sortir" d'argent, ce qui est difficile s'il n'ont pas de trésorerie.

Et, dans ce cas là, ils jouent la montre ! Le plus tard ils vous payent, mieux c'est pour eux. Vous pouvez voir s'ils sont en difficulté, par exemple s'ils ont commencé à vendre des logements (et établi une copropriété).

Le délai de trois ans est la prescription des actions en contestation de charges. Vous n'avez rien à contester puisque la dette a été déterminée. Cette mention a été faite pour vous décourager de continuer à les appeler. S'il n'y a pas d'argent, les paiements sont bloqués, et la personne que vous avez au bout du fil n'y peut rien.

S'ils ne répondent pas à votre LRAR disons sous 15 jours, vous devrez saisir la CDC. Il doit y en avoir une pour les bailleurs sociaux.

La base légale est l'article 1235 du Code civil.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 1235 du code civil n'existe pas.

La commission départementale de conciliation n'est pas compétente tout simplement parce qu'il n'y a pas de litige sur le montant des charges, ce qui entrerait dans sa compétence (article 20 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989). Il n'y a pas de conciliation à prévoir mais un simple constat à faire qu'une dette reconnue par le débiteur n'est pas payée. C'est de la compétence du juge des contentieux de la protection (anciennement juge d'instance).

Le courrier que vous avez reçu qui indique que le montant des provisions versées excédait le montant réellement constaté après arrêté des comptes a la valeur d'une reconnaissance de dettes. Si l'ancien bailleur tarde à vous payer, il faut le mettre en demeure de le faire et ensuite, s'il ne réagit pas, il faudrait en passer par la justice. La procédure d'injonction de payer serait appropriée.

La dernière personne m'ayant répondu m'a dit que le bailleur social pouvait décider de me rembourser au bout de trois ans.

Elle s'est sentie obligée de vous donner une explication et, comme elle n'en avait pas, vous a raconté n'importe qui. Ces trois ans sont le délai au-delà duquel le bailleur ne peut vous demander un paiement de charges. Mais ce n'est pas du tout le problème. Le bailleur vous a demandé de verser des provisions, vous les avez versées, il a fait ses comptes, a trouvé qu'il devait vous rembourser 161,93 ? et vous en a informé. Ne reste plus qu'à vous remettre cette somme. Il n'a pas trois ans pour le faire. Il a une dette envers vous immédiatement exigible et il l'a reconnu. Normalement le courrier que vous avez reçu aurait dû contenir un chèque.

Par janus2

La dernière personne m'ayant répondu m'a dit que le bailleur social pouvait décider de me rembourser au bout de trois ans. Est-ce vrai?

Bonjour,
NON !
Si vous attendez 3 ans, la dette sera prescrite et vous ne pourrez plus saisir la justice.

Par Nihilscio

Le locataire a un délai de trois ans à compter de la fin de l'exercice pour demander la régularisation des charges sur cet exercice. Mais le courrier du bailleur informant du montant de la régularisation en faveur du locataire a interrompu la prescription comme prévu à l'article 2240 du code civil. Le locataire a trois ans à compter de la date de réception de ce courrier pour réclamer le montant qui y est mentionné.

Cela dit, il ne sert à rien d'attendre. Il y a lieu d'adresser une mise en demeure sans tarder à l'ancien bailleur.

Par AGeorges

@Nihilscio,

L'article 1235 du code civil n'existe pas.

N'exagérons pas, il a quand même existé pendant 212 ans et 1/2. Mais c'est vrai qu'il a été abrogé en 2016. Il doit bien y avoir un article qui le remplace !

La commission départementale de conciliation n'est pas compétente

Site du gouvernement

Logement social
La CDC est compétente pour les litiges individuels suivants :
Dépôt de garantie
État des lieux d'entrée ou de sortie
Logement décent
Réparations incombant au bailleur ou au locataire
Charges locatives
Congé donné par le locataire

Il y a litige puisque le bailleur social ne rembourse pas, alors qu'il a reconnu la dette. C'est donc bien, d'après la définition, de la compétence de la CDC ...

Par Nihilscio

N'exagérons pas, il a quand même existé pendant 212 ans et 1/2. Mais c'est vrai qu'il a été abrogé en 2016. Il doit bien y avoir un article qui le remplace !

Certainement. A vous de le trouver. Tant qu'à faire vous auriez pu vous référer au code de Justinien qui a existé pendant plus de mille ans.

De toute façon l'ancien article 1235 n'était pas le bon. Il portait sur la répétition de l'indu. Il n'y a pas d'indu dans cette affaire. Les provisions payées étaient dues.

Si l'on veut couper les cheveux en quatre, les dispositions pertinentes sont :

- l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle.

La régularisation a été faite. Il n'est écrit nulle part que le montant de la régularisation n'est exigible que trois ans après. Il est exigible immédiatement.

- l'article 1342 (actuel) :

Le paiement est l'exécution volontaire de la prestation due.

Il doit être fait sitôt que la dette devient exigible. (et non trois ans après)

Les litiges sur les charges locatives sont de la compétence de la commission départementale de conciliation (article 20 de la loi du 6 juillet 1989). Or dans l'affaire présente il n'y a aucun litige sur les charges. Le bailleur a reconnu un montant de régularisation qu'il doit au locataire et le locataire ne conteste pas ce montant. Il n'y a pas matière à conciliation. Il y a juste un débiteur qui reconnaît sa dette mais qui tarde à s'en acquitter. Le constat du défaut de paiement est de la compétence du juge qui a seul le pouvoir d'ordonner une exécution forcée.