Image not found or type unknown

Avance des charges bouclier tarifaire

Par **Vincent-68**, le **07/08/2023** à **17:56**

Bonjour,

La question est un peu technique.

Mon locataire refuse de me payer une partie des charges car le prix du m3 d'eau chaude a énormement augmenté (+80%) malgré le bouclier tarifaire.

J'ai posé la question au syndic qui m'a répondu:

"Les particuliers se voient appliquer directement cette aide sur leur facture de gaz.

Pour les copropriétés par contre, nous payons notre facture au fournisseur au prix du contrat (pour la résidence, c'est selon le prix du marché) et nous percevons dans un second temps un avoir pour le bouclier tarifaire gaz.

Cependant, cet avoir est décalé puisque nous le recevons qu'environ 6 mois après la facturation.

Nous avons donc un écart dans les comptes de la copropriété."

Malgré cette réponse il refuse de payer la totalité car "*Ce "bouclier à retardement" implique l'avance des charges par la copropriété et non par les locataires. Jetez un coup d'oeil aux décrets... "* et il reste fixer la dessus.

Donc, n'étant pas un expert en décret, je ne sais pas trop si il est dans son droit.

En soi ca ne me dérange pas d'avancer cette somme (400€) mais il y a déjà eu d'autres différents entre nous deux sur lesquels j'aimerais aussi avoir votre avis.

Depuis plusieurs année il y a une régularisation des charges très importantes (environ 1000€ chaque année) et j'avais demandé a ce que l'avance des charges soit plus importante (de l'ordre de 150€ au lieu de 80 actuellement) mais il refuse cette modification. Est-ce qu'il a le droit de refuser cela? C'est aussi pourquoi je ne veux pas lui avancer ces 400€ car je lui avance déja bien assez d'argent.

Et troisième probleme il y a un décalage de 1 mois pour le loyer. Depuis 1 an il payait de plus en plus tard le loyer (quelques jours en plus chaque mois) jusqu'à arriver à 1 loyer manquant.

Quand je lui demande de régulariser sa situation il me dit que le loyer est payé pour chaque mois car il paye le 30 (alors que le loyer se paye début du mois).

Voila une situation un peu complexe surtout que j'avais déjà fait appel a un médiateur de justice (et il n'est jamais venu pour s'expliquer) car plusieurs fois pour X raison il n'avait que payer partiellement ces charges mais tant que les sommes n'étaient pas trop importantes je ne voulais pas aller en justice vu que je sens qu'il ne va pas se laisser faire.

Merci d'avance pour vos réponses et avis.

Par **janus2fr**, le **07/08/2023** à **21:23**

[quote]
Depuis plusieurs année il y a une régularisation des charges très importantes (environ 1000€ chaque année) et j'avais demandé a ce que l'avance des charges soit plus importante (de l'ordre de 150€ au lieu de 80 actuellement) mais il refuse cette modification. Est-ce qu'il a le droit de refuser cela?

[/quote]
Bonjour,

A chaque régularisation des charges annuelle, vous devez recalculer la valeur des provisions en divisant par 12 la régularisation. Le locataire n'a pas à refuser ou accepter, c'est le principe des charges avec provisions et régularisation.

Par **Visiteur**, le **07/08/2023** à **21:47**

Bonjour,

Appliquez strictement l'article 23 de la loi n°89-462.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263/

"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**."

Pour ce qui concerne le retard de loyer, rappelez à votre locataire ses obligations selon l'article 7 de la même loi

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977124

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Demandez lui par courrier RAR de respecter la date convenue. Si les retards se répètent malgré vos demandes réitérées (gardez bien toutes les preuves) vous pourrez donner congé à l'échéance du bail et refuser le renouvellement pour motif légitime et sérieux.

Par **Pierrepauljean**, le **07/08/2023** à **21:50**

bonjour

et concernant le loyer impayé il faut lui adresser un courrier de mise en demeure en RAR lui rapellant que loyer est payable le 1er de chaque mois (si c'est bien indiqué sur le bail) lui demandant de régler la somme due sous huit jours

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés