



Litige sur les régularisations de charges

Par **Domitien77**, le **25/09/2009** à **20:11**

Bonjour,

je viens d'avoir une conversation téléphonique, très mouvementée disons, avec mon ancien agence immobilière.

Je vais essayer de vous dresser rapidement la situation.

J'ai quitté mon ancien logement le 15/07/2009. L'Etat des lieux ne donnait lieu à aucune retenue donc nous attendions notre chèque de caution (1220€) au plus tard le 15/09. A cette date, bien sûr, rien n'est arrivé.

Je contacte l'agence et tombe régulièrement sur le répondeur, leur demandant de me rappeler pour régler la situation ce qu'ils n'ont jamais fait. Lundi dernier, 21/09, j'arrive enfin à les avoir, et la secrétaire me dit que le chèque a été posté le jour même.

Courrier aujourd'hui : non pas le chèque de caution, mais un récapitulatif des régularisations de charges de d'ordures ménagères depuis 2007 (à aucun moment durant notre location, on nous a régularisé à ce sujet, ni même le sujet n'a été évoqué lors de coup de téléphone lundi soir). Montant à régler, environ 1200€ (oh tiens comme montant de la caution !!!).

Ma question est donc la suivante : je sais que je vais devoir payer ces sommes mais peut-on contester en arguant qu'aucune régularisation annuelle n'ait été faite (contrairement à ce que 'est écrit sur le bail, je viens de le relire) au cours de ma période dans cet appartement ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **FREMUR**, le **25/09/2009** à **23:56**

Bonjour

Les charges locatives sont un accessoire du loyer, donc soumises à la même prescription de 5 ans prévue par l'article 2277 du code civil. La demande tardive du bailleur dans ce délai ne vous dispense donc pas de payer ces charges (arrêt cour de cassation 20/12/1995)

Toutefois le bailleur doit justifier le montant des charges avec un décompte annuel par nature de charges, il doit aussi tenir à la disposition du locataire, les pièces justificatives pour consultation.

Dans votre cas s'agissant d'une agence vous pouvez exiger de consulter ces pièces dans

leurs locaux.

Si la somme réclamée porte uniquement sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour 2007-2008-2009, il me paraît étonnant que ceci représente 1200€. De plus il faudrait obligatoirement que cette taxe soit individualisée, si la commune n'individualise pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères aucun remboursement forfaitaire ne peut être demandé (arrêt de la cour de cassation du 10/6/98) Enfin tout ça se vérifie, allez donc voir sur place c'est le mieux.

CORDIALEMENT

Par **Domitien77**, le **26/09/2009** à **00:05**

En fait, j'ai fait une erreur de frappe. Cette somme correspond aux charges locatives ET à la taxe sur les ordures ménagères.

En consultant divers sites, j'ai bien compris que je suis obligé de payer cette somme (en fait de ne pas récupérer ma caution).

ce que je trouve inadmissible, c'est que d'un côté, le bailleur doit régulariser au moins une fois par an mais que même s'il ne respecte pas cette condition, rien ne peut lui être reproché.

Merci néanmoins pour votre réponse.

Cordialement.