Image not found or type unknown

LOCATION - Arriéré de charges - Tromperie sur bail ?

Par **PoPaul du 28**, le **17/09/2018** à **09:11**

Bonjour,

Suite au départ d'une location après 18 mois d'occupation, l'agence immobilière me fait part d'un arriéré de charges (grand classique me direz vous).

Je passe sur le manque de formalisme ci-après :
- "À payer sous 8 jours" alors que, sauf erreur, la loi prévoit 1 mois de prévis par rapport à la date d'exigibilité ;
- Calcul effectué après 18 mois d'occupation et non annuel ;
- Pièce justificatives non conformes (avis prévisionnel de la copro et non arrêté de compte annuel).

Je souhaite me concentrer sur le montant exigé par rapport au contrat de location. Le contrat prévoit 20€ mensuel (noté comme provision sur l'eau) et ne mentionne rien en ce qui concerne la copropriété. À l'issu des 18 mois, j'ai consommé un peu moins d'eau que prévu mais cela ne compense pas les "charges de copropriétée" dues par le locataire.

Cet appel, représente, à la louche, 600€ pour 18 mois soit [fluo]plus de 30 € de charges mensuelle non prévues[/fluo]. J'ai parfaitement conscience que ces charges sont à payer par le locataire, moi en l'occurence, cependant je trouve le procédé très discutable.

En effet, le propriétaire n'a pas changé et il mettait déjà ce bien en location. Il était donc parfaitement au courant du montant approximatif de charges. Ce montant a donc été délibérément sous-estimé dans le contrat de location (20€ pour l'eau au lieu de 50€ pour l'eau **et la copropriété**).

Sans cette sous-estimation, je n'aurais jamais signé le bail, le montant du loyer étant déjà un peu élevé par rapport au marché. Il à donc, de mon point de vue, tromperie à l'avantage du propriétaire qui, en sous-évaluant ses charges, facilite la mise en location de son bien.

Dans quelle mesure puise-je contester celà ?

Je vous remercie.

[fluo]NOTA :[/fluo] les taxes d'ordures ménagères ne sont pas comprises dans les 600€ évoqués ci-dessus. Je les ai payé séparement avant mon départ.

Par **PoPaul du 28**, le **24/09/2018** à **11:08**

Bonjour à tous, je pense que mon cas ressemble à celui-ci très bien documenté par SeLoger.com. Cependant, je suis un peu perdu, avez-vous une idée de la marche à suivre ?

Avec la fin du *tribunal de proximité*, je ne sais pas trop à quel saint me vouer. Dans l'attente, j'essaie de joindre le *conciliateur de justic*e de mon TI.

Merci.

Par **janus2fr**, le **24/09/2018** à **11:27**

Bonjour,
Vous dites que ce bien était déjà en location avant que vous ne le preniez. Vous avez donc reçu, à la signature du bail, la dernière régularisation des charges et le budget prévisionnel de copropriété (c'est une obligation de la loi 89-462, article 23).
Vous pouviez donc très bien, de vous même, vérifier la correspondance des provisions demandées avec la réalité.
Si ces documents ne vous ont pas été communiqués, pourquoi ne pas les avoir exigés ?

Loi 89-462 article 23 :
[citation]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. 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. [/citation]

Par **PoPaul du 28**, le **24/09/2018** à **11:49**

Je vous remercie Janus, pour votre réponse copiée/collée de vous-même déjà lue ailleurs dans le forum.

Cependant, après (re-)lecture attentionnée de la Loi 89-462 article 23, je vois aucunement qu'il est obligatoire pour le bailleur, lors de la signature du bail, de remettre "la dernière régularisation des charges et le budget prévisionnel de copropriété" au locataire.

[fluo]Si ma lecture est correcte, je ne vois pas pourquoi je l'aurais exigé ![/fluo] Enfin, dois-je préciser que, lors de mon entrée dans les lieux, je n'avais aucun moyen de savoir que le bien avait déjà été loué par le même propriétaire par la passé ? En effet, le "rôle" de l'agence n'est-il pas de faire "écran" entre le bailleur et le locataire ?

Je ne remet pas en question le fait qu'il me revienne l'obligation de régler les charges. Je consteste le fait que le bail soit trompeur ce qui, à mon sens, peut s'apparenter à un dol (ceci étant aussi quasiment un copié/collé d'une réponse qui a déjà était faite quelque part [smile4]).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Comme expliqué dans mon message initial, le loyer demandé étant déjà supérieur à la moyenne locale, je n'aurais pas signé le bail si j'avais été clairement informé de cette charge supplémentaire.

Par **PoPaul du 28**, le **24/09/2018** à **11:53**

Nota : la dernière régularisation des charges et le budget prévisionnel de copropriété ne font pas partie de liste des document remis par le bailleurs selon le site du Service public (désolé pour cette référence moins "pure" que Légifrance).

Par **janus2fr**, le **24/09/2018** à **13:00**

[citation]Cependant, après (re-)lecture attentionnée de la Loi 89-462 article 23, je vois aucunement qu'il est obligatoire pour le bailleur, lors de la signature du bail, de remettre "la dernière régularisation des charges et le budget prévisionnel de copropriété" au locataire. [/citation]

Vous lisez peut-être un peu vite alors...

[citation]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. [/citation]

Lorsque le bailleur décide d'appliquer le système des provisions + régularisation, il doit justifier la demande des provisions par la fourniture de la régularisation précédente et, pour les copropriétés, du budget prévisionnel...

[citation]Nota : la dernière régularisation des charges et le budget prévisionnel de copropriété ne font pas partie de liste des document remis par le bailleurs selon le site du Service public (désolé pour cette référence moins "pure" que Légifrance).[/citation]
Ces documents sont remis lorsqu'il y a demande de provisions pour charges. Le système des provisions + régularisation n'étant pas une obligation, ces documents ne font pas partie de ceux obligatoirement remis dans tous les cas, mais seulement lorsqu'il y a demande de provisions...

Par **PoPaul du 28**, le **24/09/2018** à **14:04**

Votre interpretation/lecture est interessante.

En ce qui me concerne, je le comprend comme "au moment ou le propriétaire demande la régulation", les charges doivent être

[citation]justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.[/citation]

Vous l'interprêtez comme une démarche à faire lors de la siganture du bail quand il en prévoit la provision. Si celà ne vous dérange pas, je vais reprendre mon bail et vous en donner un extrait ici-même car il me parait pas parfaitement clair bien qu'il me semble conforme au modèle.

Sinon, pour répondre à ma question d'origine, je pense saisir la Comission départementale de conciliation à ce sujet.

Par **janus2fr**, le **24/09/2018** à **14:43**

[citation]En ce qui me concerne, je le comprend comme "au moment ou le propriétaire demande la régulation", les charges doivent être [/citation]

Vous ne lisez pas bien alors...
Il est écrit dans la loi :
[citation][fluo]Les demandes de provisions[/fluo] 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. [/citation]

C'est bien pour demander les provisions, donc au début de bail, que le bailleur doit fournir ces documents, pas pour demander la régularisation.
Relisez la partie en fluo : "Les demandes de provisions"

Par **PoPaul du 28**, le **24/09/2018** à **14:46**

Tout le monde n'est pas aguerri dans le langage juridique ;-)

Par **PoPaul du 28**, le **24/09/2018** à **18:27**

Voilà donc ce qui est inscrit au bail (c'est un bail de 2017 qui est au format standard):

[citation]B. Charges récupérables
1. Modalité de règlement des charges récupérables : provision sur charges avec régulation annuelle.
2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges: 20,00 (vingt euros) correspondant à la consommation d'eau.[/citation]

Rien n'est indiqué clairment pour les charges de "copropriété", uniquement pour l'eau. Le réglement de copropriété était bien joint au contrat, avec la répartition aux tantième mais **sans** de budget **ni**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

régularisation récente.

Dans ce cas, le bailleur est-il en faute ? Je ne sais pas comment le traduire d'un point de vu légal cependant ce n'est pas ma première location, ce n'est pas non plus leur premier contrat et je me sens floué. Sincérement, je n'aurais pas signé en connaissance de cela.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés