



CHARGES LOCATIVES IMPRECISES

Par **mfrance89**, le **09/03/2018** à **13:21**

Bonjour,

Un bail location à particulier doit-il détailler les types des charges qui sont demandées en provision chaque mois et lors de la régularisation, le propriétaire doit-il fournir les justificatifs officiels (photocopie)

car mon bail stipule seulement sans détail

*le locataires'oblige à acquitter par provision les charges prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur etc..

La provision est de 30€ par mois

Depuis 09/2016 - je n'ai eu aucune régularisation et ce jour je reçois une facture de l'agence immobilière

concernant la taxe ordures ménagère (normal) mais pas de justificatif officiel.

Merci

Cordialement

Par **janus2fr**, le **09/03/2018** à **13:33**

Bonjour,

Les charges locatives sont fixées par le décret 87-713 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>

Concernant la régularisation, elle est obligatoire au moins une fois par an. Si votre bailleur n'y procède pas, exigez la par LRAR !

Pour la régularisation, le bailleur vous fournit un décompte détaillé par poste de charge, mais il ne vous fournit pas les justificatifs. Les justificatifs sont tenus à votre disposition pendant 6 mois, c'est à vous de demander à les consulter durant ce délai.

loi 89-462 :

[citation]Article 23

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

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.

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. 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.

A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

[/citation]

Par **mfrance89**, le **09/03/2018** à **13:44**

merci de votre réponse
mais je peux demander photocopies des documents officiels ?
cordialement

Par **janus2fr**, le **09/03/2018 à 13:47**

Je pensais vous avoir expliqué la chose...

Durant les 6 mois qui suivent l'envoi du décompte de régularisation, vous pouvez demander à consulter les justificatifs (chez le bailleur). Le bailleur n'a aucune obligation de vous fournir des photocopies de ces justificatifs.

Par **mfrance89**, le **09/03/2018 à 13:47**

Merci, j'ai bien compris,
mais encore une fois la loi a omis les propriétaires qui abusent ou excusez moi * se sont trompés *,
pourquoi faire compliqué quand on peut faire simple ?
je suis à 800 kms de l'agence immobilière ???
et dans mon cas puis je demander à payer en douzième ?
je suis locataire depuis 09/2016
et aucune régularisation n'a été faite à ce jour
merci
cordialement

Par **janus2fr**, le **09/03/2018 à 13:56**

[citation]mais je suis à 800 kms de l'agence immobilière ?[/citation]

Une jurisprudence de 2009 précise que les pièces justificatives doivent être tenues à disposition du locataire dans des conditions raisonnables et normales.

Donc effectivement, vous devez pouvoir les consulter sans faire 800km. Mais la loi ne fixe rien de précis dans ce cas, il faudra trouver un accord avec le bailleur et si impossible, passer par le juge d'instance.

Il est tout de même étonnant de prendre une agence située à 800km du logement pour gérer la location, votre bailleur est étrange. En général, quand on habite loin du logement, on mandate une agence proche pour gérer...

Par **janus2fr**, le **09/03/2018 à 13:58**

[citation]et dans mon cas puis je demander à payer en douzième ?[/citation]

Rassurez-vous, lorsqu'un bailleur "oublie" de procéder à la régularisation, c'est rarement lorsque cette régularisation est en sa faveur. Il y a donc de fortes chances que ce soit lui qui vous doive quelque chose...

Par **mfrance89**, le **09/03/2018** à **14:00**

Merci de votre réponse
je ne vais pas aller voir le juge bien sûr
Étonnant à 800 kms, et oui !
cordialement