



Litige provisions sur charges

Par **Zephyroth**, le **28/07/2015** à **16:52**

Bonjour,

Je suis locataire depuis août 2010.

Je paye 550 euros de loyer et 50 euros de provisions sur charges.

L'année dernière j'ai demandé au bailleur de mon logement de me fournir les décomptes me concernant ainsi que les justificatifs pour les années 2010, 2011, 2012 et 2013.

Celui-ci m'a dit qu'il n'avait rien de tout ça, que la régularisation est bien encadrée par la loi mais que concrètement ça ne se fait pas.

Je suis donc allé voir un avocat et sur son conseil j'ai engagé une procédure en demandant les justificatifs et décomptes et, dans le cas où le bailleur ne le faisait pas, le remboursement intégral des provisions.

En décembre 2014, j'ai reçu la décision: je suis débouté.

Le bailleur n'a produit que la TEOM de 2014 d'un montant de 226 euros pour 4 logements.

Je paye 600 euros de provisions à l'année et il n'a justifié me concernant que 56.50 euros donc 543.5 non justifié. Ce qui donne sur 4 ans 2174 euros.

Le jugement indique que 50 euros n'est pas une somme excessive.
Je ne pouvais pas faire appel.

Après quelques recherches, j'ai tenté une requête en correction d'erreurs dont j'ai aussi été débouté au motif que je contestais le jugement sur la forme.

On m'a déconseillé de faire un pourvoi en cassation car c'est une procédure longue, compliquée et couteuse vu les sommes en jeu et le délai est maintenant dépassé de toute façon.

J'aimerais savoir si je pouvais effectuer une nouvelle demande comme une injonction de faire pour que le bailleur soit obligé de me fournir les décomptes et les justificatifs.

Qu'en pensez-vous ?

Par **squier**, le **29/07/2015** à **18:03**

Bonjour,

Comment peut on être débouté alors que l'article 23 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit 1 régularisation des charges au moins 1 fois par an ?

Pour quelles raisons avez vous été débouté ??

Et quid des 3 autres logements ? ce sont des locataires dont les charges ne sont jamais régularisées ?

Cdlt

Par **Zephyroth**, le **29/07/2015** à **20:40**

Voici ce que mon avocat a demandé:

[citation]550 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie

2250 au titre des charges

1000 euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, outre les dépens.[/citation]

Mots pour mots la section **MOTIFS DE LA DECISION** du jugement:

[citation]Suivant l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables 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,
- 3 - des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en conseil d'Etat.

Les charges peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Les demandes de provision 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, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, la répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont laissées à la disposition des locataires.

En l'espèce, Mr XXX sur injonction du juge a justifié du montant de la taxe foncière: 226 euros en 2014.

Il n'a pas été contesté à l'audience l'existence de 4 locataires dans l'immeuble.

Ainsi la provision sur charge de 50 euros demandées et par ailleurs réglée, n'est pas

excessive.

En conséquence il convient de rejeter la demande de Mr "moi-même".[/citation]

Aucune régularisation n'a jamais eu lieu, ni pour les précédents locataires, ni pour les locataires actuels.

Je suis le seul à avoir voulu la régularisation.

PS: Les 550 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie ont été remboursé par le bailleur avant le jugement car j'avais versé 2 mois de caution au lieu d'un.