



Logement social : problème de charges

Par **mythique**, le 14/03/2015 à 18:43

Bonjour

Je vis dans un logement social dans une copropriété où cohabitent logements privés et logements sociaux.

En avril 2013, il a été décidé lors d'une réunion de copropriété de mettre fin au contrat de l'entreprise qui assurait le ménage des parties communes. Depuis cette date, les occupants assurent eux-mêmes le ménage.

Il a également été constaté une baisse des charges due aux économies effectués par les propriétaires privés qui assurent dès que possible les menus travaux sans passer par le syndic.

Tout ceci pourrait paraître idyllique, sauf que notre bailleur social continue de nous faire payer les mêmes charges qu'avant, voire, de les augmenter!

Nous avons réclamé à maintes reprises le remboursement des charges trop payées et le réajustement de celles-ci, mais rien n'y fait.

Je suis divorcée et mon salaire actuel ne me permet pas d'assumer cette dépense abusive, mais je ne sais plus quoi faire.

Ma question : sont-ils dans la légalité? Et comment m'y prendre pour les faire réagir?

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le 15/03/2015 à 10:49

Bonjour,

Si vous êtes sous le régime des charges réelles, vous payez chaque mois des provisions pour charges. Au moins une fois par an, le bailleur doit procéder à la régularisation des charges, c'est à dire comparer la totalité des provisions versées sur l'année aux charges réelles qu'il a engagé à votre place. Si le solde est positif, il doit vous rendre le trop perçu et dans le cas contraire vous demander le complément.

Donc si les charges réelles ont baissé et que les provisions étaient correctement calculées, le solde de la régularisation doit être en votre faveur.

Qu'en est-il ?

Par **mythique**, le 15/03/2015 à 12:35

Merci pour votre réponse.

Effectivement, jusqu'à ce que ce bailleur social ait remplacé l'ancien, tous les ans nous recevions une régularisation, en général à notre faveur. Le trop perçu nous était remboursé, justificatifs à l'appui.

Depuis deux ou trois ans, la société qui a repris la gestion de ces logements sociaux ne nous envoie plus aucun justificatif, uniquement, chaque année, un papier nous disant que les charges augmentent de quelques euros par mois, et c'est tout!

Je trouve ça complètement laxiste, effectivement, et les autres locataires et moi commençons à nous impatienter sérieusement. Surtout vu le peu d'intérêt qu'on nous consacre!

Par **mythique**, le 15/03/2015 à 12:38

Je voudrais juste rajouter que le syndic en personne leur a fait un courrier pour que tout rentre dans l'ordre.

Mais aucune réponse!

Par **janus2fr**, le 15/03/2015 à 13:42

Le syndic n'a pas à se mêler de cela, ce n'est absolument pas de son ressort. Le syndic perçoit les charges de copropriété auprès du bailleur, cela s'arrête là. La relation entre le bailleur et ses locataires ne le regarde pas.

C'est à vous, locataires, d'exiger de votre bailleur la régularisation des charges.

Vous lui envoyez une LRAR de mise en demeure de procéder à cette régularisation conformément à la loi 89-462 sous 1 mois (par exemple), sans quoi vous saisirez le tribunal d'instance pour demander le remboursement de toutes les provisions versées puisqu'elles ne sont pas justifiées.

Par **mythique**, le 15/03/2015 à 16:14

J'avais oublié de préciser que la LR a été envoyé depuis plus d'un mois, et aucune réponse. Donc, nous sommes bien dans notre bon droit.

C'est tout de même malheureux d'en arriver à aller au Tribunal. Tout ça va durer des mois!

En tout cas merci beaucoup!

Tous les conseils sont les bienvenus!

Bonne journée à vous!

Par **mythique**, le 15/03/2015 à 16:45

J'aurais une autre question à vous poser : Est-il possible d'agir à plusieurs ou doit-on faire la démarche individuellement? Il est évident qu'à plusieurs nous aurions plus de poids pour les faire réagir, notamment auprès du Tribunal d'Instance.

Par **janus2fr**, le **15/03/2015** à **18:59**

L'action auprès du tribunal ne peut être qu'individuelle.

Par **mythique**, le **15/03/2015** à **20:17**

Merci beaucoup pour le temps accordé.

Je vais faire part à mes voisins de ces renseignements et nous allons nous mettre d'accord pour agir, chacun de son côté, mais tous en même temps.

Bonne soirée.

Par **miyako**, le **15/03/2015** à **23:51**

Bonsoir,

Si vous êtes plusieurs ,demander au greffe la jonction des affaires,cela évitera plusieurs plaidoirie sur le même thème .

Il vous faut faire chacun une demande séparée à l'identique.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **mythique**, le **16/03/2015** à **08:27**

Très important à savoir! Merci beaucoup à vous deux!

Mais comment faut-il procéder pour demander cette jonction?

Doit-on la demander chacun de son côté ou faire un courrier commun?

Je suis désolée pour mon ignorance mais je ne voudrais pas que tout ça dure une éternité donc je préfère en savoir le maximum afin d'aller droit au but et obtenir réparation au plus vite.

Bonne journée à vous.