



Le propriétaire ne procède pas à la régularisation des charges

Par **Noctis**, le **29/08/2023** à **17:49**

Bonjour,

Je suis actuellement dans une situation assez particulière, et c'est pourquoi je viens solliciter votre aide. Je vis dans une résidence constituée de plusieurs lots (immeubles) sur Saint-Brieuc (22), et le propriétaire (du moins, son mandataire, le groupe xxxxxx) n'a jamais procédé à la régularisation des charges locatives (charges d'un montant de 137€). Ces derniers sont injoignables (ils ne répondent à aucun courrier en LRAR, aucun mail, aucun appel, et pas même au conciliateur de justice qui a tenté de les contacter aussi).

Pour ce problème, j'ai saisi la commission départementale de conciliation qui a tranché en ma faveur (étant donné qu'aucune personne représentant xxxxxx n'était présente lors de cette commission). Ils ont également ajoutée que le bail de location n'était pas réglementaire, car il ne décrivait pas précisément ce qui était compris dans les charges locatives.

Aussi, nous venons de découvrir (avec des voisins, qui sont eux, propriétaires) que les charges concernant le gaz ont été calculées au tantième, alors que nous avons tous des compteurs de gaz dans nos logements.

Dans les démarches administratives, il ne me reste aujourd'hui qu'à saisir le Juge des Contentieux de la Protection. Mes questions sont les suivantes :

Les délais sont-ils longs pour obtenir une audience auprès de ce juge ?

Qu'est-ce-que ce dernier pourrait faire, concrètement, pour qu'ils procèdent à la régularisation des charges ? Et surtout, qu'elle soit correctement faite, avec le bon calcul des charges de gaz !

Puis-je, en attendant une audience, tout simplement arrêter de payer les charges ?

S'il s'avère que le montant des charges était trop important vis-à-vis de ma consommation, puis-je réclamer des indemnités ?

Je vous remercie par avance pour votre lecture. N'hésitez pas à me demander plus d'informations pour éclaircir la compréhension de ma situation, qui peut être parfois compliquée à comprendre.

Par **yapasdequoi**, le **29/08/2023** à **18:55**

Bonjour,

Pour le moment vous payez un loyer et des provisions pour charges. Vous ne pouvez pas sans décision de justice cesser de payer l'un ou l'autre. Ce n'est pas un moyen de pression (ni de sanction) légal.

Le juge va examiner votre demande et probablement nommer un expert. Il faut compter plusieurs mois avant d'avoir une résolution de ce type de litige (parfois plus d'un an).

Consultez votre ADIL pour en savoir plus.

Par **yapasdequoi**, le **29/08/2023** à **18:56**

PS : La prescription pour les charges est de 3 ans. Et le calcul est toujours provisoire jusqu'à approbation des comptes par l'AG des copropriétaires.

Par **Pierrepauljean**, le **29/08/2023** à **18:57**

bonjour

vous ne pouvez pas cesser de payer le loyer et les provisions sur charges

à défaut le propriétaire pourrait vous assigner en recouvrement d'impayés

dans les provisions sur charges mentionnes sur le bail, on n'indique pas le détail

le propriétaire , à l'établissement du bail, doit prendre en compte sa quote part des charges récupérables dans le dernier exercice comptable approuvé en AG

avez vous pris contact avec l'ADIL pour examiner votre bail?

quelle est la date de prise d'effet de votre bail ?

avez vous adressé au moins un courrier en RAR de mise en demeure à vore propriétaire?
c'est à dire un courrier libellé à M.x (nom du propriétaire indiqué sur le bail) c/o agence.....?

l'assignaton devra être faite à l'encontre du propriétaireet pas au nom du mandataire

Par **Noctis**, le **29/08/2023** à **21:27**

Bonsoir,

Tout d'abord, je vous remercie pour vos réponses !

@yapasdequoi Je vais tacher de les contacter dès demain !

@Pierrepauljean Je vais les contacter dès demain pour voir s'ils peuvent l'examiner. Une Commission Departementale de Conciliation l'a déjà fait, et ne semble pas le considerer comme etant "bon".

La date de prise d'effet est datée au 27 Avril 2022.

Je n'ai jamais contacté le propriétaire directement, seulement le mandataire. Le propriétaire est une S.C.P.I., du nom de xxxxxx. Je réalise mes paiement de loyers sur le compte du mandataire, c'est pour celà qu'il me semblait normal d'envoyer les courriers en RAR au mandataire directement. Dois-je envoyer le courrier en RAR à la SCPI xxxxxx ?

Je me permets toutefois de rajouter que ce mandataire ne fait qu'encaisser les virements, et ne prends aucune des responsabilités vis-à-vis des locataires. En cas d'assignation en recouvrement d'impayés, ne pourrais-je pas prouver la mauvaise foi du mandataire qui m'a poussé à devoir arreter le paiement des charges/du loyer (surtout en prennant en consideration les délais très longs pour obtenir la résolution d'un litige à travers les recours judiciaires) ?

Par **yapasdequoi**, le **29/08/2023** à **21:35**

Ne vous trompez pas d'adversaire. Le mandataire est effectivement mandaté uniquement pour encaisser les paiements et c'est le propriétaire que vous devez assigner en cas de litige.

Le mandataire ne vous a poussé à rien du tout...

Bizarre que la commission de conciliation n'ait pas relevé l'erreur d'interlocuteur.

Par **janus2fr**, le **30/08/2023** à **06:56**

[quote]

La date de prise d'effet est datée au 27 Avril 2022.

[/quote]

Bonjour,

Cela ne fait donc qu'un peu plus d'un an que vous êtes locataire, il n'y a pas encore un gros retard.

Par **Pierrepauljean**, le **30/08/2023** à **08:36**

votre logement est il situé dans une copropriété?

ou s'agit il d'une monopropriété?

Par **Noctis**, le **30/08/2023** à **12:39**

@yapasdequoi J'ai eu l'ADIL au telephone qui m'a confirmé que c'était bel et bien au mandataire qu'il fallait que j'adresse mes LRAR. Je n'ai par ailleurs jamais eu de contact avec le propriétaire. C'est egalement au mandataire que l'on m'a dit de m'adresser pour les demandes administratives et techniques.

@janus2fr Pour mon cas, c'est encore recent. Pour d'autres locataires qui sont presents depuis la livraison de la copropriété, c'est-à-dire Janvier 2020, ils n'ont jamais effectué la regularisation annuelle des charges locatives.

@Pierrepauljean C'est un logement situé dans une copropriété

Par **yapasdequoi**, le **30/08/2023** à **12:58**

Alors faites donc !

Toutefois pour effectuer la régularisation, il faut que les comptes de la copropriété soient approuvés, ce qui n'est peut être pas encore le cas. Tentez de connaitre la date de l'AG auprès de vos voisins copropriétaires.

Par **Noctis**, le **30/08/2023** à **13:23**

@yapasdequoi Elle est prevue le 6 Septembre. J'imagine qu'il va tout simplement me falloir attendre la decision du juge, ce qui prendra malheureusement du temps. Il faudra prendre ce mal en patience ^^

Par **yapasdequoi**, le **30/08/2023** à **13:37**

Le juge ne pourra rien décider tant que les comptes de la copropriété ne sont pas approuvés.

Savez-vous si ceux de l'exercice précédent ont été approuvés ? Si c'est le cas, vous pourriez avoir la régularisation des charges entre le début du bail et cette AG 2022 (mais pas pour cette année)

Par **yapasdequoi**, le **30/08/2023** à **14:07**

L'approbation des comptes se fait par un vote lors de l'AG des copropriétaires.

Je ne peux pas vous dire si c'est bien ce document, ni s'il a été approuvé. Il faut lire le PV de l'AG.

Par **Pierrepauljean**, le **30/08/2023** à **14:30**

il faut attendre que l'AG approuve les comptes de l'exercice 2022 et que le délai d'opposition des 2 mois soit passé

Par **yapasdequoi**, le **30/08/2023** à **14:43**

C'est tout de même étonnant que l'exercice soit sur une année civile et que l'AG soit seulement en septembre... Légalement ce devrait être dans les 6 premiers mois ...

Du coup si l'AG est prévue début septembre, la régularisation sera *au mieux* fin novembre. Et le juge ne pourra pas exiger mieux.