



Régularisation de charges : année en cours ?

Par **CST**, le **15/08/2019** à **13:01**

Bonjour !

J'ai loué un appartement de décembre 2015 à juin 2019, que je viens donc de quitter.

Je rencontre un litige avec mon ancien propriétaire sur la régularisation des charges. Il semblerait qu'une fuite dans mes WC ait causé une importante déperdition d'eau, notamment sur le début de l'année 2019.

Mon propriétaire a commencé par me faire parvenir un simple mail contenant un document Word de décompte en pièce jointe, dans lequel il me listait année par année (de 2017 à 2019) les sommes que je restais supposément devoir sur le poste de dépenses "eau froide". Sans justificatif. Et il ne m'a donc pour l'instant pas restitué ma caution (il est encore dans le délai de deux mois), et stipulait dans ce courrier que je lui devais une certaine somme d'argent en sus.

Le bâtiment est en copropriété, il possède trois appartements.

Je lui ai donc demandé de me produire des justificatifs - j'ajoute que suite à cela son ton et son attitude ont totalement changé, comme si le fait que je demande à ce qu'on me justifie ces sommes était intolérable ! On marche un peu sur la tête, passons.

Il m'a donc envoyé les exercices 2017 et 2018 de la copropriété, sur lesquels sont mentionnés poste par poste les sommes facturées au propriétaire pour, je pense, les trois appartements (il y est indiqué un n° de lot). Avec ce document, on observe bien que la consommation a augmenté en 2018 mais pas la répartition par appartement. N'est-il pas également dans le devoir de me fournir un document pour que je comprenne la répartition et la somme exacte qu'il me réclame dans son fameux Word ? Ou dois-je m'adresser au syndic pour récupérer mes relevés de compteur et mon décompte individuel ?

Pour finir, la somme la plus importante qu'il me réclame, dans un deuxième document Word, relevés de compteur et tarif au mètre cube à l'appui, se rapporte à l'année 2019.

D'après mes recherches, il ne lui est pas possible de me réclamer dès maintenant cette régularisation, n'ayant pas encore en sa possession le document du syndic sur l'exercice 2019 ? Même s'il a le relevé de compteur à mon départ, et le tarif communiqué par le syndic ?

Un dernier point : j'ai des échanges réguliers avec lui par mail depuis plusieurs semaines, je réponds par écrit à ses sollicitations, en lui exposant notamment que je souhaite les justificatifs nécessaires, et que l'année 2019 est toujours en cours. Et que selon mes

recherches, au regard de l'année 2019, il n'a pour l'instant le droit de retenir que 20% du montant du dépôt de garantie, jusqu'à clôture de l'exercice 2019.

Il ne répond pas directement à mes interrogations, cherche à me contacter par téléphone (3 fois en moins de 24h) pour avoir une "explication" avec moi d'après les messages sur répondeur. Chose que je ne souhaite pas, vu la tournure que tout cela prend - je veux des traces écrites. Il "menace" depuis plusieurs semaines, et très expressément dans son dernier message vocal, d'adresser son fameux courrier Word de décompte à mon garant.

A-t-il le droit de faire cela, sachant que je nous avons des échanges réguliers par mail, et que je n'ai jamais présenté une non-volonté de payer ? Je lui ai simplement demandé de produire des justificatifs (et aussi de me transmettre mon état des lieux de sortie, que je n'ai toujours pas eu). Et exposé que selon les infos que j'ai, il n'a pas encore le droit de me réclamer la régul 2019.

Mon bail stipule en effet qu'il peut se tourner vers mon garant pour la récupération des charges, mais il n'y a pas d'information supplémentaire sur cet aspect. A partir de quand ? Sous quelles conditions ? Un refus de payer ? Un locataire injoignable ? Je n'ai jamais présenté de refus de payer, j'ai répondu à tous ses mails, et il semblerait qu'il ne soit pas dans son droit concernant l'année 2019.

Je me demande également concernant la loi ALUR et le délai de prescription de 3 ans pour la régularisation : est-il (ou suis-je) en droit de réclamer la régul sur 2016 ? Je suis partie en juin 2019.

Beaucoup de questions, j'espère que quelqu'un pourra me donner quelques premiers éclaircissements...

Je pense m'adresser à l'ADIL ou à la commission de conciliation.

Merci !

Par **Visiteur**, le **15/08/2019** à **22:03**

Bonjour

Vous avez raison quant à la preuve de la consommation pour votre appartement précisément. Mais s'il s'adresse à votre garant, il serait bon que ce dernier tienne le même discours que le vôtre.