



Contestation du paiement des charges

Par **Ludovic FERAUD**, le **16/11/2018** à **10:21**

Bonjour,

j'habite depuis 2014 dans un 2 pièces dans le 13ème arrondissement. L'immeuble entier (18 logements sur 5 étages) appartient au même propriétaire qui a mis l'immeuble en gestion chez Progesco. Depuis le début je paye 160 euros de charges par mois, or les seuls services de cet immeuble concernent le paiement de l'eau froide et les charges de nettoyage des communs et sorties des poubelles. En novembre 2017 et avec l'aide du propriétaire j'ai réussi à faire changer le prestataire en charge du ménage réduisant de plus de 35 % la facture associée. De plus j'ai fait valoir que le salon de coiffure au rez de chaussée n'avait pas de compteur propre et qu'il n'était pas normal de payer sa consommation d'eau. Un compteur d'eau a depuis été posé. Alors que je viens de recevoir la révision des charges pour 2017, Progesco me rend 653€ (contre 93€ en 2015 et 304€ en 2016). Pour l'année 2017, 105.5 € de charges mensuelles auraient suffi à couvrir ma part des frais, or Progesco ne baisse le montant de la provision sur charge que de 10€ mensuels soit 150€. Pour l'année 2018 mon évaluation montre une baisse de 200€ annuel, donc 90€ par mois devraient suffire. Quels sont mes recours pour obliger le gestionnaire à adapter la provision sur charge de manière plus juste ? Quels risques est-ce que je prendrais réellement à réajuster de mon propre chef les sommes versées ?

En vous remerciant par avance pour votre aide.

Bien Cordialement.

LF

Par **Philp34**, le **16/11/2018** à **13:57**

Bonjour Ludovic FERAUD,
Cela ne fonctionne ainsi.

En effet, les charges récupérables font comme vous le savez, l'objet de provisions mensuelles qui elles-mêmes font l'objet d'une régularisation en début d'année suivante celle de son exercice.

Il en résulte de cette régularisation, un + ou un – versé.

En cas d'un +, son remboursement s'opère en votre faveur, et le montant de la provision

mensuelle est revu à la baisse pour l'année en cours.

En cas d'un -, vous avez à régler cette différence à votre bailleur, et le montant de la provision mensuelle est revu à la hausse.

Toutes les charges qui sont réclamées au locataire doivent être accompagnées de justificatifs ; son défaut à une de ces charges vous permet légalement de ne pas la régler.

Et, si vous pour une raison quelconque vous n'êtes pas d'accord sur un montant, il ne vous appartient pas, unilatéralement, de le réajuster mais à l'instar du bailleur qui doit justifier le montant d'une charge et la charge elle-même, par contestation vous avez à démontrer l'arbitraire de ce montant et le cas échéant la non existence de la prestation de la charge, comme vous avez eu l'occasion de vous y appliquer avec succès.

Cordialement.