



Détail des charges mensuelles non fourni

Par **matthieusimonin**, le **22/11/2012** à **16:48**

Bonjour,

Je loue un appartement depuis Mai 2011 en Ile de France. En plus du loyer mensuel, il y a un montant de charges correspondant à 80 euros. A l'époque, la location s'est faite directement de particulier à particulier. Il est important de mentionner que le propriétaire a la possession de l'immeuble entier, voire du p^âté de maison!

La gestion de l'immeuble, jusque Décembre 2011 était responsabilité du particulier. Au 1er janvier 2012, c'est une agence qui a pris le relais.

L'immeuble n'a aucun service particulier, c'est à dire ni concierge, ni ascenseur, ni cave, ni chauffage central ni autres sources de dépenses, sauf l'électricité des parties communes.

A la date anniversaire du contrat, Mai 2012, j'ai demandé, comme l'indique mon contrat de location, un compte rendu détaillé des charges payées par l'immeuble.

Pendant trois mois, ma femme et moi l'avons demandé plusieurs fois aussi bien par téléphone, en demandant au propriétaire de l'agence ou bien à ses employés, mais sans succès.

Au mois d'aout, j'ai écrits un courrier sollicitant de nouveau le détail correspondant.

Début septembre, le gérant de l'agence nous mentionne qu'il travaille dessus et qu'il devrait avoir les informations rapidement.

Il est important de mentionner que depuis le mois de septembre, j'ai décidé de ne plus payer les 80 euros, mais ceux-ci apparaissent bien entendu en solde débiteur sur les quittances de loyer.

Mon voisin du dessus, ne paye, lui, que 50 euros.

Au jour d'aujourd'hui, nous n'avons toujours rien reçu comme détail.

Que puis-je faire pour réclamer cette information et en cas de besoin, le remboursement correspondant du trop-payé? Que dois-je faire pour contrer ce manquement aux obligations du bailleur?

Merci pour votre réponse - bien cordialement,

Matthieu

Par **janus2fr**, le **22/11/2012 à 17:24**

Bonjour,

Vous n'auriez pas du cesser de payer les provisions pour charge...

En revanche, vous pouvez envoyer une LRAR au propriétaire avec copie à l'agence de mise en demeure de vous fournir la régularisation de charges sous un mois ou de vous rembourser l'intégralité des provisions versées depuis le début de la location, sans quoi vous saisirez le tribunal d'instance.

En effet, s'il n'y a pas de régularisation annuelle, les provisions ne sont plus justifiées et donc non dues.

Par **matthieusimonin**, le **22/11/2012 à 23:57**

Merci pour cette orientation.

Que me recommandez-vous de faire pour les 3 mois non payés? De les abonner avec le prochain loyer puis d'envoyer la LRAR?

Quels sont les articles de lois sur lesquels je puisse bâtir ma demande auprès de l'agence? En effet, je souhaite organiser une rencontre sur ce point particulier.

Existe t'il d'autres alternatives?

Cdt,

MS

Par **janus2fr**, le **23/11/2012 à 07:48**

Bonjour,

La loi est tout simplement la loi 89-462 et son article 23.

[citation]Article 23 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2010-1488 du 7 décembre 2010 - art. 27

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles [s]sur justification[/s] 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. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent

les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

[s]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle[/s]. Les demandes de provisions 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 cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.[/citation]

Les charges doivent être **justifiées** !
Sans justification, on doit vous rembourser...

Par **matthieusimonin**, le **23/11/2012** à **10:56**

Merci de nouveau pour ces précisions.

Des préconisations supplémentaires quant aux trois mensualités de provisions charges non versés?

Très bonne journée à vous!

MS