



Régularisation des charges locatives

Par **Fab7**, le **28/06/2016** à **14:14**

Bonjour

je suis locataire depuis janvier 2014. Fin 2015, j'ai reçu le décompte des charges de 2014 + la taxe d'ordure ménagère de 2014 & 2015. Les provisions sur charges encaissées par le bailleur en 2014 étaient bien supérieures au réel et le solde a suffit à payer la taxe d'ordure ménagère de 2 ans à l'exception de 30€ (solde) que mon bailleur me réclame depuis janvier 2016.

Les provisions sur charges n'ont pas été ajustées à la baisse en 2015 alors que le réel 2014 était pourtant bien inférieur.

Par principe, je me dis que les 30€ se régulariseront avec le prochain décompte de charges de 2015...mais je ne sais pas si je suis dans mon droit d'agir ainsi puisque je suis relancée tous les mois pour payer ces 30€.

Je trouve injuste que le bailleur se soit déduis automatiquement les charges 2014 + taxe 2014 + taxe 2015 sans mon consentement pour ensuite me réclamer 30€ alors que mes conso 2015 seront de nouveau inférieures aux provisions versées sur 2015. Les provisions ne devraient-elles pas être revues à la baisse? Puis-je tenir tête à ces 30€ jusqu'au prochain décompte annuel? Le cas échéant, quels arguments invoquer?

Merci d'avance pour vos avis

Par **Tisuisse**, le **28/06/2016** à **14:19**

Bonjour,

Votre bailleur a parfaitement le droit de vous réclamer une régularisation de la TEOM de 2014 car en 2014, c'est bien vous qui étiez locataire et votre bailleur en a fait l'avance des fonds.

Vous êtes donc redevable des 30 € que vous citez sans attendre la prochaine régularisation.

Par **Fab7**, le **28/06/2016** à **14:25**

Merci pour votre réponse.

Pas de soucis pour la TEOM 2014. Mon soucis c'est d'en exiger 2 d'un coup (2014 ET 2015) et de se les déduire sur le solde en ma faveur de la régul 2014.

Par **youris**, le **28/06/2016** à **14:30**

bonjour,

le bailleur ne maîtrise pas le montant de la taxe d'ordure ménagères qu'il ne connaît qu'après l'année écoulée.

le bailleur peut faire un rappel des charges locatives sur 3 ans et 5 ans avant la loi ALUR.

la compensation est autorisée, c'est de l'arithmétique.

vous pouvez demander les justificatifs de vos charges locatives.

salutations

Par **Fab7**, le **28/06/2016** à **14:49**

Entendu merci.

Je ne suis donc pas dans mon droit de retarder le paiement de ces 30€. Je fais un virement de ce pas.

Par ailleurs, mes provisions sur charges ne devraient-elles donc pas être revues à la baisse puisque le décompte annuel est systématiquement en ma faveur?

Encore merci.

Par **Tisuisse**, le **28/06/2016** à **14:50**

Il serait bon de le demander au propriétaire et c'est ce qu'il devrait faire.

Par **janus2fr**, le **28/06/2016** à **15:01**

Bonjour,

L'article 23 de la loi 89-462 précise :

[citation]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. **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. [/citation]

La partie mise en gras signifie effectivement que les provisions doivent être calculées après chaque régularisation afin d'en tenir compte. C'est bien le montant total de la régularisation qui justifie le montant des provisions. Le bailleur peut ajuster les provisions en fonction du budget prévisionnel dans le cas des copropriétés.