



Scellier - Loyer - Charges

Par **Laibramentombe**, le **01/02/2011** à **17:45**

Bonjour,

Je loue l'appartement d'un particulier depuis juillet09. Il s'avère que le propriétaire a bénéficié du dispositif Scellier ou d'un autre plan d'exonération fiscale pour construire et (si j'ai bien compris), qu'il est donc limité en termes de loyer.

Selon ses propres dires, par rapport à la taille (60m²), le loyer ne peut excéder 560€, or il me le loue à 630€ et sur ses quittances de loyer il indique 560€ de loyer et 70€ de charges.

L'appartement est situé dans un bâtiment neuf de 5 ou 6 logements ou apparemment les autres propriétaires/locataires ont décidé de faire à tour de rôle le ménage dans les parties communes. Je n'ai jamais été sollicité ou invité à une réunion de colocataires, mais je retrouve affiché dans le hall le planning des ménages (m'incluant), et d'autres comptes-rendus. Je ne connais pas du tout le coût et la vraie nature des charges mais je suis sûr qu'ils n'arrivent mais alors pas du tout au montant que je paie.

Début janvier 2011, le propriétaire est venu me demander en personne une hausse de 10€ mensuels en me disant qu'il les ajouterait aux charges sur la quittance.

Mes questions, si vous le permettez, sont:

1. Est-ce que je peux arrêter de payer les charges?
2. Est-ce que je pourrai récupérer les charges indûment payées? Si oui, comment?
3. Que risque le propriétaire vis-à-vis de l'organisme de crédit? de l'état?

Je vous remercie par avance pour tous renseignements.

Par **Domil**, le **01/02/2011** à **18:34**

Vous ne payez qu'une avance mensuelle sur charges. Le bailleur doit, tous les ans, régulariser les dites charges sur les charges réelles (en les justifiant). S'il ne l'a jamais fait, vous pouvez le demander sur 5 ans (donc pour vous, pour l'année 2009, les comptes de 2010 n'étant sans doute pas encore arrêtés)

De plus, pour le montant des avances mensuelles, il doit diviser par 12 les charges de l'exercice précédent.

Donc LRAR exigeant la régularisation des charges locatives pour l'année 2009, au prorata de l'occupation, avec justificatifs, et de déterminer le montant mensuel des avances en fonction

des charges 2009.