



Régularisation de charges supplémentaires

Par **Lili1983**, le **13/10/2023** à **19:41**

Bonjour,

J'ai quitté mon appartement dans lequel j'étais locataire au début de cette année.

Je viens de recevoir une régularisation de charges supplémentaires de 504€ au titre de l'année 2022.

J'avais déjà payé une première régularisation pour 2022 lors de mon départ de 234€.

Au total, avec les différentes régularisations faites, je ne récupère que 100€ de ma action initiale (qui était de 1173€). Est-ce que l'agence de location est en droit de me demander à nouveau un paiement suite à une régularisation de charges? Les augmentations de charges me semblent exorbitantes mais les papiers justificatifs m'ont été transmis, cependant je n'y suis resté qu'un peu plus de 2 ans .

Ci-dessous les régularisations de charges initialement déduits de ma caution qui ont débuté dès mon entrée dans l'appartement apparemment :

Montant initial du dépôt de garantie : 1173€

-68.36€ (régularisations de charges 2020)

-266.18€ (régularisations de charges 2021)

-234.60€ pour 2022 (20% du dépôt de garantie conservé)

Je vous remercie pour votre aide.

Cordialement,

Lili

Par **Visiteur**, le **13/10/2023** à **20:24**

Bonjour,

Avec ces seules informations on ne peut pas beaucoup vous éclairer.

Il faut relire les articles 22 et 23 de la loi n°89-462, et épilucher les justificatifs de ces régularisations.

La prescription est de 3 ans, donc jusque là rien d'anormal. La retenue de 20% en attendant le décompte réel des charges de 2022 est légale aussi.

Il aurait fallu exiger une régularisation annuelle, avec réajustement de la provision mensuelle, ce qui aurait été moins douloureux, même si les sommes au final auraient été les mêmes.

Consultez votre ADIL avec tous vos documents.

Par **Lili1983**, le **13/10/2023** à **20:55**

Bonsoir,

Je vous remercie pour votre réponse.

Par **Pierrepauljean**, le **13/10/2023** à **21:37**

bonjour

la somme retenue sur les charges 2022 (les 20%) est en attente de l'approbation des comptes de l'exercice 2022

je suppose donc que les comptes de cet exercice ont été approuvés et que cette régularisation fait apparaître un solde débiteur de 234.60 +504 soit 738.60 €

Par **janus2fr**, le **14/10/2023** à **09:01**

[quote]

Je viens de recevoir une régularisation de charges supplémentaires de 504€ au titre de l'année 2022.

J'avais déjà payé une première régularisation pour 2022 lors de mon départ de 234€.

[/quote]

Bonjour,

Les 234€ correspondent à 20% de votre dépôt de garantie, somme qu'a le droit de conserver le bailleur avant la régularisation définitive des charges. Les 504€ correspondent donc au

complément, une fois la véritable régularisation effectuée.

Par **Lili1983**, le **14/10/2023** à **22:47**

Bonsoir,

Je vois remercie pour vos réponses cependant les charges ont augmenté de façon exponentielle et finalement ma caution est à peu de choses près complètement consommées par ces régularisations.

Est-ce que l'agence est en droit de me demander une augmentation si conséquente ? En un an les charges ont triplés.

Merci pour votre aide.

Cdlt.

Par **Pierrepauljean**, le **15/10/2023** à **08:52**

il ne faut pas parler de caution mais de dépôt de garantie

le propriétaire vous a t il adressé avec le décompte de la régularisation des charges, le relevé général des dépenses de l'exercice 2022?

il faut le réclamer

ensuite, pour faire la lise des charges récupérables, il faut vérifier chaque ligne du relevé des dépenses pour voir si le libellé est dans la liste des charges récupérables du décret de 87

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149>

puis vous faites le calcul de chaque poste en appliquant les tantièmes du lot

vous pouvez vous faire aider par l'adil ou une association de locataires

Par **Visiteur**, le **15/10/2023** à **09:09**

Les charges ont augmenté, mais ce n'est pas forcément une erreur. Ce n'est pas le total qui compte mais le détail, ligne par ligne.

Quelques idées à vérifier

Certaines factures non comptabilisées sur une année ont pu être reportées.

Certains contrats d'entretien ont été indexés

La consommation d'eau a augmenté

Le prix de l'eau, du gaz, de l'électricité, des prestations de services ont largement augmenté

Mais il est aussi possible que certaines dépenses non récupérables vous ont été imputées ...

Par **Lili1983**, le **18/10/2023** à **20:35**

Bonsoir,

Je vous remercie pour vos messages et conseils. Je vais faire le nécessaire mais malheureusement j'aurais dû anticiper et être plus prudente.

Bien à vous.