Image not found or type unknown

relance avant contentieux pour regularisation de charges

Par **chargesabusives**, le **04/04/2013** à **12:02**

Bonjour,
Je viens de recevoir une dernière relance avant passage au contentieux de la part d'un mandataire pour une régularisation de charges de 2008.
Or c'est le 1er courrier que je reçois et en plus j'ai quitté la location en 2008.
Avec la lettre j'ai reçu un document de 2 lignes comprenant :1 ligne avec soldes de charges (1561€) et une 2eme ligne avec soldes charges 2008 (955€).
Je n'ai aucune autres explications.
Que puis-je faire, sachant que j'ai déjà appelé l'expéditeur de la lettre 5 fois, que j'ai laissé 2 messages sur son répondeur et que j'attends toujours une explication de sa part.
La lettre stipule que sans régularisation de ma part sous 8 huit jours (largement dépassé maintenant), des poursuites auprès du tribunal seront engagées.
Merci de votre aide.

Par **DefendezVous**, le **04/04/2013** à **13:17**

Bonjour,

De quels types de charges s'agit-il?

Par **chargesabusives**, le **04/04/2013** à **14:30**

Rien n'est stipulé sur le courrier mais vu que j'étais locataire je suppose que ce sont les charges locatives (frais entretien des ascenseurs, jardinier...)

Par **DefendezVous**, le **04/04/2013** à **16:13**

Bonjour,

Vous n'avez alors même pas besoin de demander la nature des charges dont on vous

réclame le paiement. les dettes sont en effet prescrites.

Vous leur enverrai en RAR une lettre aux termes de laquelle vous leur rappellerai que:

1. Vous ne reconnaissez ni le principe, ni le montant des charges réclamées.

2. En tout état de cause, l'action en paiement des charges est soumise au délai de prescription quinquennal.
Le contrat de bail ayant été résilié au cours de l'année 2008, force est de constater que les dettes réclamées ont échues au plus tard au cours de l'année 2008.
Par conséquent, lesdites dettes sont prescrites.

N'effectuer aucun paiement sinon vous reconnaîtrez tacitement l'existence de la dette et vous ne pourrez plus vous prévaloir de la prescription.

Bien à vous,
Avocat Anonyme

AvocatAnonyme@gmail.com

Par **chargesabusives**, le **05/04/2013** à **16:32**

Merci beaucoup Defendezvous. Je vais faire exactement ce que vous me conseillez.

Par **chargesabusives**, le **10/04/2013** à **11:20**

Je reviens vers vous DefendezVOus.
Vous parlez de délai de prescription quinquennal.
Or on ma réclame des charges de 2008 et nous sommes en 2013. Cela fait tout juste 5 ans. Y a t-il vraiment prescription ou sont ils dans leur droit finalement?
Merci de votre aide

Par **DefendezVous**, le **10/04/2013** à **12:33**

Je ne peux répondre à votre question par oui ou par non.
Tout dépend de votre cas de figure et je ne dispose pas des éléments me permettant de vous apporter une réponse certaine, à savoir la nature des charges et leur date d'exigibilité. Ceci est normalement spécifié dans votre ancien bail

Quoi qu'il en soit, pour être dans leur droit il faut:

1. Que les charges soient justifiées, c'est-à-dire que vous sachiez au moins de quels types de charges il s'agit et si c'est à vous de les payer juridiquement ou contractuellement (normalement c'est écrit dans le contrat et il existe une liste fixée par décret à laquelle vous

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

aurez accès ici http://www.adil06.org/modules.php?name=News&file=article&sid=185)

2. Que le délai entre l'exigibilité de ces charges et aujourd'hui soit strictement inférieur à 5 ans. Si les charges que l'on vous demande de payer au titre de 2008 sont exigibles en 2009, dans ce cas leur action sera malheureusement recevable.

Encore, un fois tout dépend de votre cas de figure, en particulier de la nature des charges qui vous sont demandées mais également des stipulations de votre ancien contrat de bail.

Une fois que vous aurez fait l'analyse de ces divers éléments et qu'il vous paraît que la prescription est presque atteinte, alors faîtes jouer la montre dans toute la mesure possible.

NB: pour le calcul des délais, cela se fait de quantième en quantième (avec quelques ajustement si on tombe sur un weekend ou un jour férié)
Ainsi entre le 8 février 2008 et le 8 février 2013, il y a 5 ans
Entre le 6 avril 2008 et le 8 avril 2013 il y a juridiquement 5 ans (car le 6 avril est un samedi)

Bien à vous,
avocatanonyme@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés