



Ne pas payer un décompte de charge après résiliation du bail?

Par **Xavier 67**, le **27/06/2022** à **20:54**

Bonjour,

Oui comme ça dans le titre on pourrait croire que je suis un locataire malhonnête. Ce n'est pas mon genre de ne pas payer juste pour faire ch***, alors je m'expliquerai un peu plus loin .

La situation est : Mon ancienne agence de location m'envoie un courrier qui m'informe d'un décompte de charge effectué par le syndic de l'immeuble. Décompte pour la période du 1/10/2020 au 30/9/2021.

Or je ne suis plus en location dans cet immeuble depuis 2022. Pour la période indiquée j'y étais, donc c'est bien moi qui devrait normalement payer mais... Clairement je n'ai pas envie... Pour deux raisons mais principalement car j'avais déjà râlé avec d'autres locataires de la qualité de l'eau "chaude".

Je n'ai jamais consommé des quantités d'eau chaude aussi importantes que dans cet immeuble et pour cause, je devais mettre le mitigeur sur 100% d'eau chaude pour avoir de l'eau (le plus souvent) à peine tiède. Là où je suis actuellement je ne mets que 50% d'eau chaude (moins en été bien évidemment) et c'est déjà très très largement suffisant.

Il y a aussi eu un gros souci de punaises de lit pour lequel le syndic à pris tout son temps laissant le temps aux insectes de bien coloniser un maximum d'appartements... (mais je n'arrive pas à voir sur le décompte si on paie aussi financièrement pour cela)

Clairement je n'ai plus envie de payer pour des services que je n'ai pas eu. Autant avant je payais car j'étais en location et je ne voulais pas me faire mettre à la porte mais maintenant je n'y suis plus alors...

Est ce que je risque quelque chose si je ne les paie pas? Quitte à leur répéter que trois ans à attendre qu'ils règlent cette chaudière ne justifie pas le fait que je paie presque 600e en plus tous les ans.

Merci bien de votre réponse.. J'ai un peu honte de ma question car... Je m'imagine bien que ne pas payer est malhonnête toutefois je n'ai pas eu le service pour lequel on me demande

de payer.... (Même si je n'ai rien pour prouver que je n'ai pas eu le service.. Il aurait fallu faire venir un huissier pour prendre la température et... pour deux semaines l'eau avait une température acceptable et cette soit disant pièce de la chaudière pétait à nouveau...)

Bref.. Je m'étalle un peu mais... Si ça peut vous montrer que je suis honnête malgré mon envie de ne pas payer...

Alors? Qu'est ce que je risque?

Par **yapasdequoi**, le **27/06/2022 à 22:01**

Bonjour,

En France on ne peut pas faire" justice soi même.

Ce décompte de charges correspond à une période où vous étiez locataire, donc il vous concerne.

Sachant que la prescription est de 3 ans, le bailleur pourra vous poursuivre pour le recouvrement de ces charges.

Et il faudra aussi vous attendre à recevoir un décompte pour la période suivante : du 01/10/2021 jusqu'à la fin de votre préavis en 2022.

Vous pouvez toutefois réclamer de consulter les justificatifs et vérifier que toutes ces charges sont bien récupérables selon le décret ... Parfois (souvent) les syndicats se trompent dans le décompte locatif, et si c'est le cas vous pourriez contester mais il faut vérifier.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000333863/2022-06-27/>

Pour les ennuis cités, il aurait fallu vous en occuper "vigoureusement" à ce moment là (comme par exemple un constat de non décence par les services d'hygiène de la mairie vous aurait dispensé du loyer le temps de la réparation ...) Maintenant il est trop tard pour reprocher quoi que ce soit au bailleur.

Avait-il gardé 20% du dépôt de garantie en attendant l'approbation des charges de copropriété comme la loi l'autorise (article 22 de la loi de 89)

Par **Xavier 67**, le **27/06/2022 à 22:24**

Bonjour

Merci pour votre réponse. Non ils n'ont pas gardé de dépôt de garantie. Je pensais que plus personne ne devait plus rien. Ni moi, ni eux. C'est bien la première fois que j'ai quelque chose comme ça et surtout des services aussi nuls... Mais ils m'ont bien rendus ma caution. (l'agence de location est différente du syndic en réalité dans ce cas)

L'agence me joint justement les justificatifs des comptes du syndic.

Ils peuvent donc me "poursuivre" si je refuse de payer? Mes excuse pour mon inculture dans ce domaine mais... Qu'est ce que ça veut dire concrètement? Harcèlement de lettres et de mails me demandant de payer ?(pour quelque chose que je n'ai pas eu mais que je ne peux prouver...)

Et si je ne réponds pas? Je les ai déjà eu au téléphone et je leur ai déjà fait remarquer qu'il était inadmissible de payer pour de l'eau tiède...

Pour les punaises j'ai faillit leur faire une mise en demeure s'ils n'agissaient pas.. Ils ont fini par agir mais... Les punaises avaient emménagés dans d'autres apparts...

Malheureusement quand j'ai du temps libre, j'ai aussi envie de vivre et j'avoue que je n'ai pas le courage de commencer à me battre pour prouver ma bonne foi... ça me semble nul de leur part... Ils savent très bien... J'ai vraiment envie de ne pas payer mais je ne comprends pas ce que ça va m'en coûter d'être "poursuivi"

Par **yapasdequoi**, le **27/06/2022** à **22:35**

Lisez cette page :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746>

Le recouvrement est fait par un huissier. Si vous refusez toujours, ce sera au tribunal.

Ensuite il peut y avoir saisie sur vos comptes bancaires (SATD) avec un titre exécutoire (jugement du tribunal).

ça peut durer un certain temps, mais au final vous serez quand même en tort, avec des frais en plus.

Par **Xavier 67**, le **27/06/2022** à **23:06**

D'accord. Merci pour les infos. Je lirai ça demain.

L'agence de location à été correcte pour moi. J'avais rendu l'appartement plus neuf que quand j'y suis entré de toute façon comme j'avais donné un coup de neuf à la plomberie et que j'avais passé un coup de peinture suite aux dégâts liés aux punaises de lit...

Ce serait donc auprès du syndic d'immeuble qu'il y aurait un litige... Je vais leur téléphoner

demain aussi très certainement afin de savoir s'ils ont encore des sous à me demander par la suite.

Merci et bonne fin de soirée à vous!

Par **yapasdequoi**, le **27/06/2022** à **23:12**

Non, vous n'avez aucune relation avec le syndic ! Il ne vous répondra pas (ou alors n'importe quoi) ce n'est pas à lui de faire le calcul.

C'est le **copropriétaire bailleur** qui reçoit le décompte du syndic et vous le refacture via l'agence.

Certaines charges restent au propriétaire, seules les charges locatives vous concernent.

Il faut comparer le décompte avec le décret des charges récupérables.

Au besoin faites vous aider par **l'ADIL** pour tout éplucher.

Par **janus2fr**, le **28/06/2022** à **06:59**

[quote]

toutefois je n'ai pas eu le service pour lequel on me demande de payer....

[/quote]

Bonjour,

La régularisation des charges porte sur les charges réelles payées par votre bailleur à votre place. Il est donc difficile de parler de "service que vous n'avez pas eu", d'une part parce qu'il n'est pas question de "service" (vous n'étiez pas à l'hôtel), mais surtout parce que ces charges ont bien été payées par votre bailleur et donc réellement engagées.

Par **Xavier 67**, le **28/06/2022** à **20:03**

Bonjour,

J'ai demandé à avoir la facture afin de savoir comment cela est calculé.

(Je ne sais pas quoi en penser. J'ai effectivement consommé beaucoup d'eau à cause du fait que je tirais 100% d'eau chaude pour mes douches et la vaisselle. Mais le prix au m³ me semble aussi très élevé. En effet ça revient à un peu plus de 16€ le m³ pour la période

indiquée)

Je suis impatient d'avoir cette facture.. Même si je me dis (comme bien souvent) que j'aurais simplement dû payer sans me poser de questions sur le prix et la qualité de ce que je paie.