



Rappels de charges 2013-2014

Par **Notsu**, le **29/04/2015** à **21:05**

Bonjour à tous,

Je viens vers vous afin de partager ce qui m'arrive avec mon propriétaire, et obtenir quelques conseils.

J'ai reçu il y a quelques semaines une demande de régularisation de charges des 2 dernières années, le dossier est impressionnant, et très complet, il y a, je pense, tous les justificatifs suffisants, par contre ce qui m'étonne c'est la somme totale qu'il me demande, un peu plus de 1000 euros, ce qui correspond grosso modo à un loyer entier. Ceci est principalement due au fait que je n'ai, depuis que je suis arrivé dans cet appartement, que 30e de prévisions sur charges.

Je suis un peu abassourdi de la somme demandée, est-ce bien normal ? N'a-t-il pas le devoir de mettre des provisions de charge à la hauteur des charges réelles ? (c'est à dire plus de 60e) afin qu'on ait pas à payer d'aussi importants écarts ? peut-il demander comme ça le paiement de sommes aussi importantes ? (heureusement qu'il ne fait pas un rappel sur 5 ans, ca ferait 2500e !)

J'ai l'impression qu'il met des charges faible afin de plus facilement trouver de nouveaux locataires, d'ailleurs une voisine m'a confirmé que le propriétaire "jouait" avec ces charges, alors qu'en arrivant elle avait négociée le loyer de qq dizaines d'euro à la baisse, il avait en fait baisser ses prévisions de charges de cette somme, et donc elle se retrouve avec ces sommes négociés à payer lors du rappel de charges !

J'ai jusqu'à présent fait le mort lors de ses relances, et je voulais savoir quels recours éventuels j'avais.

Merci par avance et bonne soirée ! :)

Par **janus2fr**, le **30/04/2015** à **00:14**

Bonjour,

Lors de la signature du bail, le bailleur doit vous présenter la précédente régularisation des charges. Vous pouvez alors juger si les provisions sont bien calculées.

S'il ne l'a pas fait, il fallait lui réclamer !

Cette obligation vise justement à éviter que le bailleur ne sous-estime volontairement les provisions.

A partir du moment où vous avez eu ce document, ou bien que vous ne l'avez pas réclamé,

c'est donc que vous étiez d'accord avec la valeur des provisions.

Les charges étant prescrites sur 5 ans avant le 27 mars 2014 et sur 3 ans ensuite, le bailleur est dans son droit de vous faire une régularisation pour les charges non prescrites.

Par **Notsu**, le **01/05/2015** à **14:42**

Merci pour votre réponse rapide et de qualité, je sais à présent à quoi m'en tenir :)