



## régul de charges + ordures ménagères

Par **emiliepoignie**, le **16/07/2020** à **10:05**

Bonjour,

je me permet de vous solliciter car nous allons quitter notre appartement au 07/08/2020 et on nous réclame 2434.85€ . Voici le mail de l'agence.

Madame, Monsieur,

Comme convenu nous revenons vers vous afin de faire un point.

Regul 2016/17 (tom comprise 366.00) 735.00 (déjà envoyé et non payé à ce jour)

Regul 2017/18 560.18

Regul 2018/19 776.67

Provision sur 2019/20 +tom 213.00 363.00

Total 2434.85

Ceci est une somme très conséquente pour nous sachant qu'en 2017 nous avons demandé par mail une révision des charges en prévention pour éviter ce genre de problèmes et nous n'avions reçu aucune réponse.

J'ai contacté mon assistance juridique qui m'indique qu'au delà des 3 ans ils ne doivent pas nous faire payer les régul de charges (art 2222 du code civil, art 7.1 loi du 06/07/89) . Et l'agence m'indique que pour la régul 2016-2017 il s'agit d'une année coulante et de ce fait celà fait partie des 3 ans.

Nous avons également trouvé sur internet ceci:

*Toutefois, le juge peut refuser une régularisation de charges tardive s'il considère qu'elle est déloyale, brutale et consécutive d'une faute du propriétaire dans l'exécution du contrat. Par exemple : lorsque le locataire a demandé la régularisation des charges et que le propriétaire (ou bailleur) ne lui a pas répondu.*

Pourriez vous m'éclairer un peu à ce sujet svp ?

En vous remerciant par avance.

Cordialement,

Emilie

Par youris, le 16/07/2020 à 10:17

bonjour,

pour le reste de la somme non prescrite, que vous a dit votre protection juridique ?

**Régularisation tardive** (art. 23 et 40 de la loi du 6 juil. 1989) : la loi ALUR a précisé les conséquences d'une régularisation tardive. Selon le texte modifié de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, "lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande". **Depuis, les juges rappellent régulièrement que le paiement du solde des charges par douzième est la seule sanction encourue ; le locataire ne peut pas exiger une exonération des charges dues, en invoquant le défaut de régularisation** (en ce sens, voir notamment : CA Nîmes, 19 avr. 2018, n° 17/02010).

source: <https://www.union-habitat.org/actualites/le-bon-timing-pour-la-gestion-des-charges-locatives>

salutations