



Sous estimation de la provision pour charges

Par **besoindaidesvp**, le **29/04/2024** à **15:49**

Bonjour, je viens sur ce forum car je me retrouve dans une situation difficile et je ne sais pas comment faire..

En septembre dernier je signalais un bail séparé pour une collocation de 3 personnes. Le loyer était de 550€ dont 50€ d'avance sur charges, et j'ai également déposé 1000€ de garantie. Je suis resté jusqu'à fin avril donc 8 mois, j'ai pris soin de l'appartement, rien a été dégradé. Je savais qu'il pouvait y avoir une régulation des charges à la fin du bail je me m'attendait à peut être 200€ à cause de la hausse des prix. Mais mon propriétaire me dit qu'il doit garder l'entièreté de ma caution (1000€) pour la régularisation des charges.

J'ai fait attention à mes consommations mais apparemment cela lui aurait coûté en tout environ 1400€ de charges (déjà devisé par 3 donc juste pour moi).

Je trouve cela horrible, cela représente tout de même une hausse x3,5. Est ce réellement possible ?

A moins qu'il nous est menti dès le début en nous annonçant une provision sur charges beaucoup moindre, et dans ce cas en a-t-il le droit ? N'aurait-il pas pu nous prévenir de cette augmentation de charges énormes (dans ce cas j'aurais cherché un autre appartement car je ne peux pas me permettre de payer un loyer aussi chère en étant étudiante)?

Voilà ma situation... sauriez vous ce que je peux faire ?

D'autant plus qu'il n'est pas toujours agréable... il prévoit des visites de notre appartement en nous prévenant 1h avant et sans nous demander l'autorisation alors que nous sommes en cours.

Bref je suis actuellement perdue et dégoûtée. D'autant plus je dois chercher un autre appartement pour ma rentrée prochaine et j'ai peur que cela se passe pareil.

Merci d'avance pour vos réponses et votre aide.

Par **Visiteur**, le **29/04/2024** à **16:06**

Bonjour,

C'est une maison ? un appartement ? en copropriété ? avec ascenseur ? gardien ? piscine ? qui est titulaire de l'abonnement d'électricité ? d'eau ?

Le dépôt de garantie (pas *caution*) selon l'article 22 de la loi 89-462 :

"est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu,

*en lieu et place du locataire, **sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.***

Il faut donc commencer par demander les justificatifs (factures) de ces charges avec la méthode de répartition entre colocataires, et vérifier le calcul uniquement sur la durée d'occupation de 8 mois.

Et pour votre prochain logement, vous exigerez de consulter la régularisation de charges du précédent locataire.
car (article 23)

"Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Par **janus2fr**, le **30/04/2024 à 07:46**

Bonjour,

Etait-ce la première mise en location de ce logement ? Car si non, le bailleur devait justifier la valeur des provisions en vous fournissant la régularisation précédente, ce qui permet de voir si ces provisions sont valablement calculées.

Par **Pierrepauljean**, le **30/04/2024 à 10:17**

Bonjour

dans quelle commune est situé ce logement ?

Par **besoindaidesvp**, le **30/04/2024 à 14:15**

Bonjour, non ce n'est pas la première fois qu'il met en location.

Mon logement se trouve à La Rochelle, il met à louer au étudiants de septembre à juin puis sur Airbnb en juillet/aout.

Je vais lui demander les factures de cette année et celle de l'année précédente. Si n'accepte pas de me les envoyer que puis-je faire ? Et si je remarque que les provisions ont été volontairement mal calculées, que puis-je faire ?

Par **Visiteur**, le **30/04/2024 à 14:19**

Pour les provisions : rien.

Pour contester les charges abusives : courrier RAR puis saisie de la commission de conciliation et si besoin du tribunal.

Mais tant que vous n'avez pas les justificatifs (factures) rien ne prouve si c'est abusif ni de combien.

Consultez votre ADIL comme déjà conseillé sur l'autre forum.

Par **Pierrepauljean**, le **30/04/2024** à **17:41**

le bailleur n'a pas d'obligation à vous les envoyer

vous pouvez lui demander de vous transmettre le relevé des dépenses de l'exercice

Par **Visiteur**, le **30/04/2024** à **18:26**

article 23 de la loi 89-462

[quote]

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. **Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.**

[/quote]