



## Régularisation des charges

Par **Marion1384**, le **16/03/2016** à **07:42**

Bonjour, j'ai un souci relativement " épineux " pour lequel je me sens relativement larguer.  
Je m'explique :

Nous sommes locataires ( via une agence qui gère ) depuis mi 2015, d'une maison pour laquelle nous avons signés 1 bail avec état des lieux ...Bref en règle.

Je paie 1 loyer mensuel + une provision pour charges qui dès le départ, n'était pas très claire : on me demandait 1 provision de 30 euros mais la personne de l'agence est tjrs resté assez vague : pas d'eau ni de chauffage en tout cas. L'eau venant d'un forage ( ou autre, ce n'était pas clair non plus ) chez la propriétaire d'après ce que j'en ai compris. Heureusement au final que l'eau est gratuite pour nous, car l'agent immobilier m'a dit texto " la proprio. a un petit potager " sous entendu pas de souci pour l'eau. Hors c'est archi-faux, mes proprio sont agriculteurs ( sic ) et tous les jours à n'importe quelle heure nous avons des baisses importantes de pression quand ce n'est pas + d'eau du tout. Je pense que le système qui alimente nos 2 maisons ( qui sont cote à cote ), n'est pas assez puissant car de l'eau il y en a, nous sommes à proximité d'une station d'épuration. Mais ce détail au demeurant assez incommodant parfois, peut-être que l'agence ne le connaissait pas.

Quoi qu'il en soit, je comprends que ma proprio ne puisse pas me demander de payer pour un service que je n'ai pas.

Pour ce qui est du chauffage, cuve à fioul, je sais qu'elle a un contrat annuel mais je refuse de le lui payer. Je vais donc choisir moi même 1 chauffagiste qui viendra me faire 1 simple entretien.

Donc dans les 30 euros mensuel des charges, il reste quoi ? Il ne reste que la taxe des ordures ménagères.

Et là commence les soucis !

Je reçois il y a environ 1 mois, 1 courrier de mon agence me demandant de régler 140 euros pour la TOM, sans aucun justificatif.

Courrier de ma part en RAR avec demande de justificatif.

Enfin, hier je le reçois, je reçois 1 photocop de l'impôt foncier que mes proprio. ont du faire parvenir à l'agence.

Et là, problème, je lis tout en bas de la feuille ( pour le montant de la TOM pas de problème, cela correspond avec ce qu'elle me demande ), je lis " non bâti " et là je ne comprends plus du tout, puisque je ne loue qu'une maison avec petit jardin.

Mais le doute s'installe et je file dare-dare au centre des impôts.

Le choc ....Lorsque je découvre que cette maison que je loue ( et avant moi d'autres locataires ), n'existe pas chez eux ( sic )

En fait, l'agence m'a envoyé la taxe foncière de LA MAISON de mes proprio lol, effarant ....

J'ai vite compris de quoi il retournait ....

L'inspectrice des impôts m'a dit texto " vous n'avez pas à régler la TOM de votre propriétaire. Voila où j'en suis, en mauvaise posture après seulement 8 mois de location.

Après ça, hier j'ai contacté mon agence ( qui n'est surement pas au courant ) pour avoir un

rdv, afin de la rencontrer pour échanger en face à face et déjà, lui imposer de me communiquer les justificatifs pour ces 30 euros mensuel que je verse à ma proprio. Mais je sais qu'ils ont du mal à me rappeler ...Je n'ai tjrs pas de rdv fixé.

J'ai déjà faite une première demande par écrit en RAR, mais l'agence s'est contentée de m'envoyer uniquement la copie de son impôt foncier juste pour la TOM, mais a totalement occulté les 30 euros.

D'autre part une autre question pour moi s'impose, qu'advient-il d'une taxe d'habitation lorsque 1 logement est inconnu des services des impôts ? Ca me dépasse ...Je n'ai aucune idée concernant les locataires précédents que je ne connais pas, mais je me demande s'ils en recevaient une en fin d'année.

Quel conseil me donneriez-vous, car je sens que les relations entre toutes les parties risquent de s'envenimer.

Je vous remercie d'avance d'avoir pris sur votre temps pour me lire et me répondre. J'avoue qu'étant restée propriétaire moi même pendant de longues années, je me retrouve fort démunie, face à tous ces problèmes locatifs.

Par **janus2fr**, le **16/03/2016** à **08:07**

Bonjour,

Concernant la provision pour charges de 30€, je vous renvoie à la loi 89-462 (article 23) : [citation]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. 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. [/citation]

Donc, à la signature du bail, et puisque vous parlez de locataires précédents, le bailleur a du vous fournir la régularisation précédente. Vous avez donc pu contrôler que la provision de 30€ est correctement calculée et à quoi elle correspond. Si ce document ne vous a pas été fourni, pourquoi ne pas l'avoir demandé ? Ne l'ayant pas eu, vous n'avez aucune obligation de payer des provisions, votre seule obligation alors, payer les charges sur justificatifs jusqu'à ce qu'une réelle régularisation soit effectuée.

Par **Marion1384**, le **16/03/2016** à **08:22**

Bonjour et merci à vous,

non absolument pas, rien dans mon dossier locataire sur une pseudo régularisation via les anciens locataires.

Pourquoi je ne l'ai pas demandée ? Lol je n'en savais fichtre rien, je ne savais pas qu'avec un état des lieux on devait me la remettre. J'ai juste la facture d'un ramonage de cheminée réglée par le locataire précédent.

Donc j'ai versé des charges jusqu'à maintenant, pour rien ?? Je pense que la proprio ne peut rien justifier si ce n'est la TOM ( largement payée via mes charges depuis 8 mois )

Par **Marion1384**, le **16/03/2016** à **08:28**

Oups même pas la TOM puisque elle n'a pas déclarée sa maison aux impôts, elle m'envoie sa taxe à elle de sa maison, ce qui est tout à fait anormal

Par **janus2fr**, le **16/03/2016** à **08:32**

Si, comme vous dites, vous avez versé des provisions (et non des charges) pour rien, le bailleur devra vous les rendre lors de la prochaine régularisation. C'est, en effet, le but de la régularisation, si vous avez trop versé de provisions, on vous rend de l'argent, si vous n'en avez pas assez versées, on vous demande le complément.

Le bailleur, vu la situation, risquant d'oublier de procéder à cette régularisation, il vous faudra la réclamer dès que votre première année de location arrivera à son terme...

Par **Marion1384**, le **16/03/2016** à **08:38**

J'ai versé en 2014, 8 mois de provisions pour charges et en + elle me réclame maintenant 140 euros pour la TOM 2015.

Il y a quand même 1 gros souci

Par **Marion1384**, le **16/03/2016** à **08:39**

en 2015 oups erreur et non 2014

Par **janus2fr**, le **16/03/2016** à **08:45**

Lors de la régularisation, le bailleur devra justifier de chaque centime de charges. S'il s'avère qu'il n'y a aucune justification, il vous rendra la totalité des provisions.

Concernant la TEOM, vous avez eu la réponse puisque le justificatif fourni ne concerne pas votre habitation. Vous n'avez donc pas à en payer la totalité. Puisque votre logement n'a pas sa propre TEOM, le bailleur doit procéder à un prorata suivant une répartition qu'il aurait du vous indiquer à la signature du bail.

Par **Marion1384**, le **16/03/2016** à **10:40**

Merci encore Monsieur ( ou Madame ),

Reste encore à en convaincre l'agence de location.

Si je n'ai aucune réponse de leur part, effectivement je ne lui verserai plus que le loyer en attendant des justificatifs

Cordialement

Par **janus2fr**, le **16/03/2016** à **13:45**

[citation]Reste encore à en convaincre l'agence de location. [/citation]  
Si vous n'y arrivez pas, le juge d'instance devait y arriver...

Par **Marion1384**, le **16/03/2016** à **15:15**

Oui merci janus, bien que préférant ne pas avoir à en arriver là venant juste d'aménager.  
Mille mercis pour votre aimable participation et très longue vie à ce forum fort utile  
Je vous souhaite une agréable fin de journée