



## Charge abusive de mon agence

Par **Anthony**, le 13/01/2014 à 20:39

Bonjour,

je viens de m'inscrire sur ce forum pour essayer d'avoir des réponses à mes questions, veuillez excuser par avance mon orthographe si faute il y a.

Alors voilà ça fait 2 ans que je suis dans mon logement, un petit T2 en location dans le nord isère, je passe par une agence anciennement Akerys, pour ne citer que ça. Je suis dans une résidence de 3 immeubles pour environ 50 appartement, avec un espace vert et un parking sécurisé par un portail électrique.

Je paye 405.49€/mois + 31€/mois de charge.

Dans les charges sont compris : femme de ménage des parties communes (2 fois/semaine), entretien des espaces vert (1 à 2 fois par mois), entretien du portail ... Et je crois que c'est tout, à vrai dire je ne sais pas vraiment dans quoi passe les 31€ mensuels de charge...

Bon arrivons à mon problème :

Dans mon loyer de ce mois-ci j'ai eu la surprise d'avoir une hausse des charges, de 14€ supplémentaire donc je dois désormais régler 45€/mois !

En plus de ça une ligne viens s'ajouter à l'avis d'échéance de ce mois ci, la ligne en question : Régularisation charges locatives dû pour la période Du 01/01/2014 au 31/01/2014 : 108.05€

108.05€ de charge EN PLUS des 31€ mensuels qui passent dans du "RIEN" ? Apparemment un de mes voisins à appeler l'agence pour savoir d'où sorte les 108€ supplémentaire en question, d'après eux c'est dû à une facture d'eau de 10 000€ à régler et de plusieurs petit travaux, sauf qu'il n'y a pas eu d'autre travaux hormis un réglage de minuteur dans les escaliers qui a prit au moins 5 minutes ...

10 000€ D'EAU ? pour un simple tuyau qui arrose automatiquement les quelques arbustes de ma résidence, c'est une blague ? Comment c'est possible ?

Bref autre problème, dans les charges sont comprises l'entretien du portail automatique pour l'accès au parking privé, sauf que celui-ci n'a fonctionné qu'une seule journée depuis 2 ans que je suis dans mon logement et je paye tout les mois, comme toutes les personnes de ma résidence, l'entretien de ce portail.

Que faire ? Quels sont les recours possible ? Sachant qu'ils m'ont déjà prélevé les 108.50€ ? Les gens de ma résidence propose de faire une pétition, qu'en pensez vous ? Sommes nous

en position de force pour menacer un "gèlement" des loyers tant que le portail n'est pas réparé ?

Merci de m'avoir lu et de votre aide.

Par **janus2fr**, le **14/01/2014 à 08:29**

Bonjour,

Avec la demande de régularisation des charges, le bailleur vous a bien fait parvenir un décompte détaillé par poste (c'est obligatoire). Vous pouvez donc y voir exactement ce que sont ces charges et leur calcul. Vous pouvez aussi vérifier que l'on vous fait bien payer uniquement des charges locatives car j'ai l'impression que l'on vous fait payer des charges qui relèvent normalement du propriétaire.

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 au moins 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.

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. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. [/citation]