



charges locatives et échange électroménager par locataire

Par **ainosgrem**, le **08/01/2026** à **08:58**

bonjour,

suite à la résiliation du mandat de gestion par agence pour manquement professionnels, nous avons réclamé par une lettre RAR la régularisation des charges locatives sur 3 ans à notre locataire parti en septembre 2024 en lui laissant le délai d'un mois à partir de la réception du 18.12.2025.

ce locataire était parti en échangeant sans notre autorisation l'électroménager neuf sous garantie fourni lors de cette 1ère location et inscrit dans l'état des lieux d'entrée. et en laissant un électroménager de bas de gamme et constaté sur l'état des lieux de sortie ; de plus il a reconnu sa faute par écrit sur les réseaux sociaux en précisant que ces appareils ne fonctionnaient pas et qu'il les avait stockés mais on ne sait pas où. nous lui avons envoyé une lettre RAR pour lui demander le remboursement car il n'avait pas le droit de soustraire ces appareils.

je souhaiterais savoir quelles actions nous pouvons faire car nous n'avons aucune réponse de ce locataire pour l'instant pour la régularisation des charges et non plus pour l'échange de l'électroménager suite à l'envoi de nos lettres recommandées et le délai dépassé.

nous voulons faire une action devant le juge de contentieux et de protection mais on nous a parlé de tentative conciliation amiable à faire avant ; est ce obligatoire et pour ces motifs ?

le fait de lui avoir envoyé des courriers qui sont restés sans réponse suffit il pour justifier d'un arrangement à l'amiable ?

peut on regrouper les deux litiges ?

merci de vos réponses

Par **Visiteur**, le **08/01/2026** à **10:04**

Bonjour,

Pour la régularisation des charges, vous devez veiller à bien respecter l'article 23 de la loi 89-

462.

Concernant les appareils, vous pouvez calculer le préjudice en appliquant un coefficient de vétusté aux appareils remplacés.

Par exemple : 15% par an. S'ils étaient neufs, en 3 ans, il faudrait déduire 45%, à comparer avec la valeur des appareils laissés par le locataire.

Les écrits sur les réseaux sociaux ne sont pas fiables.

Les 2 litiges peuvent être regroupés pour calculer la dette du locataire.

Avant le tribunal, vous devez saisir le conciliateur pour tout litige inférieur à 5000 euros.

Au delà il faut un avocat.

Vous pouvez aussi contacter votre ADIL pour plus de conseils.

Par **Diu1973**, le **08/01/2026 à 13:37**

Bnjour*

Oui, depuis le 1er octobre 2023 (article 750-1 du Code de procédure civile), la tentative de résolution amiable est obligatoire avant de saisir le juge pour toutes les demandes relatives à un conflit de voisinage OU toutes les demandes portant sur une somme inférieure à 5 000 €.

Comme votre litige concerne une régularisation de charges et un problème d'électroménager, il est fort probable que les montants en jeu soient inférieurs à 5 000 €.