



Regularisation charges locatives surestimées non régulées

Par manon44, le 26/03/2015 à 12:28

Bonjour,

nous avons été locataires d'un appartement du 07 /07 /2011 au 01/ 09/2014.

Provisions de charges : 150 € /mois (pour ascenseur 1er étage, ménage partie commune, eau)

Agence Foncia Montrouge (92)

Dès la deuxième année nous avons réclamé une régularisation de charges locatives, que l'agence n'a jamais réalisée nous indiquant qu'ils ne pouvaient estimer nos charges réelles , le syndic ayant déposé le bilan sans clôturer les comptes.

En 2013 , Foncia est devenu le syndic de l'immeuble.

Après de nombreuses réclamations (et notamment après notre départ de l'appartement)

Foncia a réalisé la régularisation de nos charges locatives pour la période du 01/07/2013-30/06/2014 . Cette régularisation montre que nous payions 74€73 de trop par mois! Ils nous ont donc remboursé 896.75€

Je pense que la régularisation sur la période du 01 Juillet au 01 septembre ne sera faites qu'après l'AG de septembre 2015.

Mais l'agence ne peut/veut toujours pas établir la régularisation de charge pour la période du 07/072011 au 30/06/2013 soit les deux premières années car disent-ils, qu'ils n'arrivent toujours pas à récupérer les documents nécessaires auprès du syndic de l'époque.

Je pense donc qu'ils ne les récupéreront jamais.

Or ces documents ne me concerne en rien, c'est leur problème si ile ne peuvent les récupérer , ils doivent tout de même établir cette régularisation !?

Car si ils ne les récupère jamais , nous non plus ne récupérerons jamais les trop payés !

Quels recours avons-nous afin que l'agence Foncia régularise les charges des deux premières années?

Peuvent-ils partir sur la base de la régularisation réalisé pour effectuer ces régularisations?

Actuellement ils font les morts ayant pour seule réponse que l'ancien syndic a déposé le bilan, or si ils n'avaient aucun document à cette époque comment ont-ils déterminer la provision de charge initiale à 150 € (au lieu de 74€73 charges réelles) ?

Dans le cas contraire ils nous réclameraient aujourd'hui de régler des charges approximativement du même montant que celles calculées sur juillet 2013-juin2014.

Pour info, nous n'avons pas changé de mode de vie durant ces 3 ans (toujours été 2 dans l'appartement, pas de piscine sur la terrasse qui pourrait augmenter subitement les charges d'eau...)

Merci de votre aide.

Manon

Par **janus2fr**, le **26/03/2015 à 14:03**

Bonjour,

Vous pouvez tout simplement exiger le remboursement de l'intégralité des provisions versées qui n'ont pas été régularisées. En effet, sans régularisation, les provisions ne sont pas justifiées.

N'attendez pas que cette dette de charges locatives soit prescrite (dans votre cas 5 ans, donc jusqu'au 07/07/2016).

Par **manon44**, le **31/03/2015 à 09:49**

Merci pour votre réponse.

J'ai envoyé par mail et par courrier recommandé une lettre les mettant en demeure de nous rembourser. Pour l'instant, je n'ai aucune nouvelle et je pense qu'ils ne répondront pas à mon courrier (vu qu'ils ne répondaient jamais aux autres). Je ne savais pas qu'il pouvait y avoir une prescription de 5 ans.

Pensez-vous que je peux m'adresser au juge de proximité ?

Question peut-être bête mais suis-je obligée de m'adresser au juge de proximité le plus proche de l'appartement en question (Montrouge 92) où je peux m'adresser à celui le plus proche de mon domicile (Nantes 44) ?

Merci

Manon

Par **janus2fr**, le **31/03/2015 à 09:55**

Bonjour,

Le juge compétent est le juge d'instance et non le juge de proximité (compétence exclusive). Géographiquement, c'est le tribunal du lieu de la location ou de résidence du bailleur.