



Provision sur charges sous estimée

Par **neilina**, le **31/01/2020** à **13:20**

Bonjour,

Je rencontre un problème avec mon ancien propriétaire concernant la provision sur charge. J'ai occupé mon logement de janvier 2019 à début janvier 2020, je payais alors 40€ de charges par mois. Dans la lettre qu'il vient de m'adresser, il me demande au titre de provision pour charges 122€ pour les ordures ménagères, ainsi que 767€ de provisions pour charges. Il me retient la totalité de ma caution (je précise qu'aucun dégat n'a été constaté pendant l'État des lieux de sortie), et me demande 309€ supplémentaires.

Suite à cela je me pose plusieurs questions :

- le rapport de provision pour charges est celui de 2018, le propriétaire doit il donc attendre le rapport de 2019 avant que je paye ?
- pour moi le propriétaire a volontairement sous estimé le montant mensuel des charges pour louer son appartement plus facilement, y a t'il un moyen de considérer cela comme un préjudice ?
- de manière plus globale : est ce que je peux faire quelque chose contre cette demande que je trouve abusive et malhonnête (en considérant que le propriétaire était tout à fait au courant de cette somme) ?

Merci d'avance pour votre aide

Juliette

Par **janus2fr**, le **31/01/2020** à **13:25**

Bonjour,

La loi 89-462 dans son article 23 précise :

[quote]

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.

[/quote]

Donc à la signature du bail, vous avez pu vérifier que les provisions demandées étaient en adéquation avec la régularisation précédente et, le cas échéant, avec le budget prévisionnel.

Si les provisions étaient sous-évaluées, vous pouviez tout à fait vous en rendre compte...

Par **neilina**, le **31/01/2020** à **13:38**

Merci pour votre réponse très rapide,

Donc si je comprend bien (pour ne pas recommettre la même erreurs la prochaine fois), il faut demander au moment de la signature du bail la dernière régularisation de charge ? N'est ce pas au bailleur de s'en assurer et de proposer un prix en conséquence (et non pas 3 fois inférieur ?).

Je suis étonnée car c'est la première fois que je rencontre un tel problème...

Par **janus2fr**, le **31/01/2020** à **13:40**

[quote]

Donc si je comprend bien (pour ne pas recommettre la même erreurs la prochaine fois), il faut demander au moment de la signature du bail la dernière régularisation de charge ?

[/quote]

En fait, le bailleur doit vous la communiquer sans que vous ayez à la demander, c'est la loi ! Bien sur, s'il l'oublie, il faut l'exiger...

Par **neilina**, le **31/01/2020** à **13:49**

D'accord merci, il ne me l'a en effet pas transmis au moment de la signature... d'où mon étonnement en recevant cette lettre.

Pensez vous qu'il existe un recours ?

J'ai vu qu'il pouvait conserver 20% de ma caution jusqu'à ce qu'on lui envoie la régularisation de charges pour l'année 2020, mais pour l'instant il a l'air de vouloir conserver la totalité de ma caution...