



Régularisation charges et menaces du locataire

Par **lafilledumoulin**, le **22/04/2009** à **18:58**

Bonjour,

SUite au départ prochain d'un locataire, j'ai eu un échange de courrier dans lequel je stipulais que la caution serait restituée dans les délais légaux après régularisation de la provision sur charges et éventuellement des frais liés à d'éventuelles dégradations. C'était un courrier type puisque l'état des lieux est prévu le 30 avril.

Aujourd'hui, j'avais prévu une visite pour un nouveau locataire: bien que j'avais rappelé au locataire actuel les dispositions classiques - 17h-19h les jours ouvrables, j'ai eu bien du mal à le convaincre de me laisser rentrer alors que je ne lui ai imposé qu'une seule visite en un mois !

Après, il m'a posé la question sur le réajustement des charges et très vite le ton a monté, il est devenu menaçant et injurieux en disant que je n'avais pas le droit de profiter de son départ pour lui réclamer de l'argent -mais les factures de gaz de l'hiver viennent de tomber et je ne vois pas pourquoi il ne paierait pas sa part.

Je suis restée très calme car très apeurée je dois dire par son imposante carure, il s'est montré très menaçant me poussant vers la porte de sortie en disant qu'il voulait récupérer sa caution sinon ça irait mal pour moi et que s'il manquait un seul euro, il s'en prendrait notamment à ma voiture !

3 questions donc:

- Puis je porter plainte pour ces menaces?
- Je suis terrorisée à l'idée de le revoir, puis-je déléguer l'état des lieux à un huissier et dans ce cas qui paiera les frais?
- comment puis-je préparer mes arguments pour que la régularisation soit valable et inattaquable ?

Avec mes sincères remerciements.

Par **Solaris**, le **22/04/2009** à **21:55**

Bonjour,

Vous pouvez porter plainte contre votre locataire mais il faudra avoir des preuves pour que la procédure aboutisse.

Vous pouvez parfaitement déléguer l'état des lieux à un

huissier mais il devra convoquer les parties au moins 7 jours avant et dans ce cas le coût sera partagé par moitié entre vous deux: environ 161 euros à partager.
A défaut de convocation, l'état des lieux sera à votre seule charge.
Concernant la régularisation, il convient qu'elle respecte les clauses du bail.

Par **lafilledumoulin**, le **22/04/2009** à **23:16**

Bonjour,
Merci pour ces précisions.
Les clauses du bail sont classiques, c'est-à-dire qu'elles stipulent qu'il s'agit d'une provision sur charges qui pourra sur justificatifs être régularisée tant à la hausse qu'à la baisse.
Evidemment ici le problème réside d'un problème de surconsommation dû à l'hiver très rigoureux dans le nord. Le locataire s'insurge car il estime que ses voisins ont plus consommé de chauffage !! Et pense que je choisis son départ comme prétexte.
Il s'agit d'un chauffage collectif et je ne dispose pas de répartiteurs sur les radiateurs: sur quelles bases puis-je faire ma répartition: au m²? au nombre de radiateurs?
Je comprends les éventuelles réticences du locataire mais ce gaz a bien été consommé. Indépendamment des violences verbales, je souhaite proposer la solution la plus juste et surtout la plus solide juridiquement.
Merci pour votre aide.