



Regularisation de charges pour entretien jardin

Par **exagone**, le **20/08/2015** à **20:33**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison avec jardin. Dans le bail, il est demandé une provision de charges pour l'entretien du jardin notamment pour la taille de haies. IL n'est pas précisé dans le bail la fréquence des entretiens par un professionnel (tous les ans, tous les 2 ans...).
J'ai fait faire par un professionnel l'entretien du jardin en [s]avril 2013 [/s] ainsi qu'en janvier 2015.
Le locataire a signé le bail et a pris possession de la maison [s]le 1er juin 2013 [/s].
Lors de la régularisation des charges en 2015, j'ai imputé sur les charges relatives à l'entretien du jardin, la facture de 2013 au prorata du nombre de mois en location soit 7 mois (et non 12 mois).
Le locataire conteste ce calcul car il dit que l'entretien a eu lieu avant son arrivée dans la maison. Pour lui, il n'a pas à payer la facture de 2013, même au prorata temporis.
Qui a raison ? Lui ou moi ?
Sachant qu'il a posé son préavis de départ, j'aimerais avoir une réponse pour savoir si je peux ou non lui imputer ces 7 mois d'entretien du jardin de 2013 sur la caution ?
Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Par **moisse**, le **21/08/2015** à **18:23**

A mon sens votre locataire a raison.
Les provisions pour charges se liquident en fin d'exercice. Or fin 2013 vous êtes bien en peine de produire une facture de liquidation.
De même pour 2014.
Un entretien de jardin avec coupe des haies avec un tel laps de temps entre 2 interventions n'est guère sérieux.
Vous aurez du mal à convaincre un juge de l'utilité de vos perceptions pour un entretien qui n'est quasiment jamais survenu du temps de bail.

Par **exagone**, le **22/08/2015** à **19:21**

La taille des haies ne peut se faire qu'à deux périodes dans l'année. D'autres part, la provision demandée ne permet pas de faire cette taille une fois par an (il faudrait une provision de 170 euros par mois ce qui est inenvisageable). Donc, je fais faire la taille des haies lorsque les provisions de charges me permettent de le faire et quand le locataire est à jour de ses loyers et charges ! In fine, l'entretien du jardin reste à la charge du locataire. Si je demande un minimum de charges c'est pour éviter d'avoir des haies à plus de deux mètres de haut car les locataires ne s'occupent jamais du jardin bien qu'ils souhaitent en avoir un ! Et le mois de caution ne couvre pas la taille des haies !
Cordialement.

Par **moisse**, le **23/08/2015** à **09:17**

Hélas pour le raisonnement exposé, je connais la taille des haies.
Je dispose de 40 m de haie que je coupe 2 fois par saison, aussi bien en hauteur qu'en épaisseur, soit 4 h à chaque fois y compris la ramasse des coupes.
Bien sur j'ignore la longueur de votre haie à tailler.
Je ne vois pas de différence entre votre locataire qui ne se serait pas occupé de la haie, et vous qui ne vous en êtes pas plus occupé pendant la durée de son bail.
Je comprends bien votre raisonnement, mais c'est un choix de votre part que vous ne pourrez pas faire supporter au locataire.

Par **Lag0**, le **23/08/2015** à **09:28**

[citation]In fine, l'entretien du jardin reste à la charge du locataire.[/citation]
Bonjour,
Tout à fait, c'est donc au locataire de s'en charger en le faisant lui-même ou en le faisant faire par le professionnel de son choix.
Il n'y a que lors de son départ, si l'état des lieux constate que le jardin n'est pas entretenu, que vous pourrez faire appel, à ses frais, à votre professionnel.

Par **moisse**, le **23/08/2015** à **09:44**

Ceci dit, la provision pour charge doit être rapportable au cout exigible lors de la liquidation.
En sous-estimant volontairement la provision vous trompez le locataire sur son budget loyer+ charges.
A l'avenir indiquez à votre locataire provisionner une charge mensuelle de 170 euro minimum pour la taille de la haie.

Par **exagone**, le **23/08/2015** à **09:51**

Vous avez lu trop rapidement mon premier message car il y a eu une intervention en janvier 2015 pour une partie des haies correspondant au montant de la provision de l'année 2014 !
Ma question portait sur l'imputation des provisions de 2013 au prorata temporis sur l'entretien

de 2013 effectués au printemps donc avant son entrée dans les lieux. S'il n'est pas possible de lui imputer les provisions 2013 sur la facture de 2013, le problème demeure : le devis d'entretien le moins cher choisi en 2014 est bien supérieur aux provisions. Les provisions de 2013 et 2015 ne couvrent pas le devis pour le reste des haies à tailler. Quelle est votre préconisation dans ce cas sachant que le locataire se doit d'entretenir le jardin ?

Par **Lag0**, le **23/08/2015 à 09:57**

[citation]Quelle est votre préconisation dans ce cas sachant que le locataire se doit d'entretenir le jardin ?[/citation]rnVoir mon message précédent...

Par **moisse**, le **23/08/2015 à 10:30**

[citation] Quelle est votre préconisation dans ce cas sachant que le locataire se doit d'entretenir le jardin ?rn[/citation]rnC'est faux puisque vous avez substitué à son obligation la vôtre moyennant une répercussion de la charge correspondante.rnPour moi vous n'avez pas entretenu le jardin conformément aux usages en la matière et à votre engagement.