



Excedent de charges locatives

Par **mishloe**, le **09/05/2013** à **20:35**

Bonjour
Mon contrat de location, établi le 02 janvier 2012, précise un montant de loyer de 1200 E auquel s'ajoute une provision mensuelle de 200 E.
A la fin 2012 j'ai constitué une réserve pour les charges de 2400 E à laquelle s'ajoute une réserve de 800 E de janvier à avril.
A ma connaissance les charges auxquelles je suis astreint se limitent à la taxe d'ordures ménagères que l'on peut estimer à 400 E/an. (Je loue une maison qui n'est pas située dans un lotissement.)
Par courrier recommandé j'ai demandé en mars 2013 une régularisation des charges. Régularisation qui devrait se faire en ma faveur.
N'ayant pas reçu de réponse à mon courrier AR j'ai pris contact téléphonique avec mon propriétaire. Son épouse jointe à ce moment là, m'a fait part de sa surprise par rapport à ma démarche et m'a demandé de me rapprocher de l'agence de location qui a établi le contrat.
Ce que je fis.
Le représentant de l'agence m'a confirmé avoir été contacté par le propriétaire mécontent qui lui a fait comprendre qu'il y a eu méprise et que lors de la mise en location il espérait un revenu de 1400 E pour cette location.
Pour ma part le contrat établi par un professionnel est clair. Les charges ne constituent pas un supplément de loyer.
Si une démarche à l'amiable consistant en un étalement du trop perçu par le propriétaire sur les loyers des prochains mois n'aboutissait pas, que puis-je faire? MERCI pour votre réponse

Par **Lag0**, le **10/05/2013** à **08:47**

Bonjour,
Si vous avez un bail sous loi 89-462 (location vide) et que vous versez chaque mois des provisions pour charges, le bailleur est obligé de procéder au moins une fois par an à la régularisation.
Vous devez donc envoyer une LRAR de mise en demeure au bailleur (propriétaire et copie à son mandataire) de procéder à la régularisation ou de vous rendre l'intégralité des provisions versées. Vous laissez un délai de 8 ou 15 jours et sans effet, vous

saisissez le tribunal d'instance.

Par **mishloe**, le **11/05/2013 à 19:29**

Bonjour
Merci pour votre réponse.
Est-ce que je me mets en défaut, si les prochains mois je ne règle que le loyer sans ajouter les charges en attendant que les démarches entamées au niveau du tribunal d'instance soient prises en compte et traitées?
Bonne soirée.

Par **Lag0**, le **11/05/2013 à 19:34**

Oui, vous vous mettriez en tort.
En France, un grand principe de droit est que l'on ne peut pas se faire justice soi-même.

Par **mishloe**, le **11/05/2013 à 21:56**

Bonjour lag0
Et quelles en seraient les conséquences sur les éventuelles futures démarches notamment au niveau du Tribunal d'Instance?
Merci

Par **Lag0**, le **12/05/2013 à 08:57**

La conséquence, c'est que le bailleur pourrait alors lui aussi lancer une procédure contre vous si vous ne payez pas ce qui était prévu au contrat.
Il vaut donc mieux obtenir du bailleur la régularisation des charges et donc le remboursement du trop perçu et ensuite, comme c'est l'usage, le recalcule des provisions en fonction de la régularisation.