



Facturation de charges non dues par un locataire

Par **nicole93**, le **22/05/2017** à **13:52**

Bonjour
Nous sommes en guerre avec notre ancien propriétaire, pour des facturations de charges abusives.
Pour résumer en deux mots :
Nous nous sommes aperçu que le propriétaire nous avait facturé sur les charges des montants de chauffage P3 alors que nous sommes chauffés au gaz, des notes d'eau considérables car le fournisseur d'eau (Véolia) avait oublié de faire les factures pour des travaux et que nous avons des compteurs EF et EC dans l'appartement (Cuisine et SB)
Après 2 lettres recommandées il ne veut rien savoir et nous avons eu le responsable du syndic qui est d'accord avec nous. (charges facturées sur 3 ans en arrière)!!!!
Je souhaite savoir si un texte de loi précise toutes les charges récupérables pour un propriétaire. Et à titre d'information nous avons déjà fait une séance en commission de conciliation pour aussi un problème avec la caution une petite régul a été faite, mais à titre provisoire, ce monsieur attend l'AG de la copro générale en juillet pour régulariser
Je vous remercie
N XXXX anonymisation

Par **Lag0**, le **22/05/2017** à **16:50**

Bonjour,
[citation] Je souhaite savoir si un texte de loi précise toutes les charges récupérables pour un propriétaire. [/citation]
Décret 87-713
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>
[citation] Et à titre d'information nous avons déjà fait une séance en commission de conciliation pour aussi un problème avec la caution une petite régul a été faite, mais à titre provisoire, ce monsieur attend l'AG de la copro générale en juillet pour régulariser [/citation]
Le bailleur a le droit de conserver 20% du dépôt de garantie (et non caution) en attente de la régularisation des

charges de copropriété.
Loi 89-462 article 22
[citation] Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.
[/citation]