



Régularisation de charges abusives ?

Par **flashman**, le 20/11/2013 à 21:39

bonjour, je ne suis pas un spécialiste du contrat de location et s'est pour cette raison que je fais appel aux spécialistes de ce forum afin qu'ils m'éclairient sur une situation qui me paraît abusive. J'ai signé en juin 2010 un contrat de location (ainsi que des conditions particulières) auprès d'une société HLM. Voici comment est réparti le loyer et les charges dans les conditions particulières que j'ai signé :

loyer de base : 478,24€
Charges : 70,00€
Provisions ascenseur 14,00€
Total : 562,24€

Voici également un élément important qui est stipulé dans le contrat locatif que j'ai signé :

Article 4
Loyer et charges
...Oltre les acomptes de charges ci-dessus, le preneur s'engage à rembourser à la Société sa consommation d'eau d'après les relevés du ou des **compteurs divisionnaires** du local qu'il occupe.

Le 08 novembre 2013 je reçois un courrier de l'agence HLM intitulé "Régularisation des charges 2012"

Ce courrier indique que je dois payer à la société HLM le montant de 444,49€ au titre d'une régularisation de charges. Voici comment la société HLM justifie cette régularisation :

1ère partie
Facturation syndic charge : 838,60€
Entretien multiservice récup : 169,97€
Total charges année 2012 = 1008,57€
1008,57€ - 848€ (provisions des charges = 70€ X 12mois) = **168,57€** de charges à payer en plus

1ère question : Est-il normal que je doive payer des charges en plus ?

2ème partie
Dans son courrier la société HLM s'excuse de nous adresser après 2 ans 1/2 notre première facture d'eau. Cette facture s'élève à 275,24€. Ce qui me choque s'est que la facturation se base sur les relevés d'un compteur collectif. Or comme je l'ai mentionné plus haut, le bail que j'ai signé faisait état d'un compteur divisionnaire

2ème question : Est-il légal de facturer les locataires sur la base d'un compteur collectif alors que le bail stipule bien que le compteur d'eau est divisionnaire ?

3ème question : S'il y a litige que dois-je faire en premier lieu ?

Je vous remercie de m'avoir lu

Par **cocotte1003**, le **21/11/2013** à **03:42**

Bonjour, effectivement vous payez une provision pour charges tous les mois, charges qui se régularisent annuellement en pouvant revenir sur les cinq dernières années, ceci sur présentation de justificatifs. La répartition des charges se fait par millièmes ou tantièmes ou à partir de compteur individuel, cordialement

Par **flashman**, le **21/11/2013** à **07:09**

merci, mais par contre est ce légal de signer un bail où il est notifié que la facturation se fait sur un compteur divisionnaire alors que manifestement se n'est pas le cas ?rnrnMerci