



Probleme charge de locataire

Par **robtiller**, le **24/11/2010** à **20:48**

bonsoir,

Depuis Octobre 2008 mon propriétaire ne m'a fait aucune deduction de charges ni meme un envoi de details des charges je paie un loyer détaillé de la facon suivante:
loyer 1077 euros + provisions charges 272 euros par mois.

Depuis plus de 2 ans je paie donc 1350 euros par mois de loyer sans jamais de récupération de charges. Or j'ai appris en faisant un calcul des milliemes par rapport aux charges de l'immeuble que j'ai demande au syndic que les charges que je devrais payer sont de 52 euros par mois. J'en ai parlé au propriétaire qui fait la sourde oreille en disant que le loyer est de 1350 euros point barre.

Dois je continuer à payer le loyer en sachant qu'il me doit plus de 5000 euros maintenant et que puis je faire pour l'obliger à m'envoyer ce détail de charges.

Quels sont mes recours?

Merci beaucoup.

Par **Marion2**, le **24/11/2010** à **20:57**

Bonsoir,

[citation]Article 23 de la Loi du 6 juillet 1989

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 88 JORF 16 juillet 2006

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur

justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.
[/citation]

Envoyez un courrier recommandé AR à votre propriétaire en le mettant en demeure sous 15 jours de vous communiquer le détail des charges depuis votre entrée dans le logement. Vous pouvez également demander à vérifier les factures. Votre propriétaire est dans l'obligation de vous les laisser consulter. Il n'a pas à vous en envoyer copie, et il peut demander à ce que vous veniez chez lui les consulter. C'est son droit.

Par **robtiller**, le **24/11/2010** à **21:00**

Merci pascal

Mais dois je encore payer mon loyer ?
merci

Par **Marion2**, le **24/11/2010** à **21:07**

Moi, c'est Marion.... Pascal c'est le mathématicien et philosophe...

Le défaut de paiement des loyers (ou des charges) peut aboutir à la résiliation du bail.

Un locataire n'est en effet jamais autorisé à suspendre de lui-même ses versements (même partiellement).

Envoyez très rapidement, comme je vous l'ai dit précédemment, un courrier recommandé AR à votre propriétaire.