



## Charges de copropriété

Par **elessar**, le **17/11/2016** à **19:01**

Bonjour,

J'ai un doute concernant une partie des charges de copropriété que l'agence via laquelle j'ai loué mon T2 m'a fait payer au cours des trois années de mon bail.

J'ai loué un T2 dans un bâtiment comprenant 8 appartements. Sur le côté de cet immeuble se trouve un portail électrique donnant sur 6 places de parking, mais sans pouvoir accéder à l'immeuble depuis ce parking. Lors de la visite, l'agence m'a dit que je pouvais, moyennant 90€/mois, louer une place dans ce parking. J'ai refusé.

Sur le bail de location, le portail n'apparaît sur aucun document, il n'en est pas fait mention de quelque manière que ce soit. De toute façon je n'en ai pas la clé ni le pass électrique, puisqu'il ne donne pas accès au bâtiment où se trouvent les logements.

Pourtant, j'ai eu la désagréable surprise de voir, lors du décompte des charges de copropriété que je devais régler chaque année, la mention de frais de "maintenance portail" à hauteur de 85€ par an.

J'ai contacté l'agence qui m'a toujours répondu la même chose : même si je ne l'utilise pas, même si il n'est pas sur le bail, je dois payer les charges que le portail induit... Je trouve cela scandaleux, surtout que l'agence loue certaines places de ce parking à des gens qui n'ont pas de logement dans la copropriété, et je ne sais pas si eux ils payent la maintenance de ce portail.

Ai-je un recours ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Cordialement

D.G.

Par **Lag0**, le **17/11/2016** à **19:33**

Bonjour,

Je ne comprends pas bien, vous dites être locataire et vous dites payer des charges de copropriété !

Les charges de copropriété sont à payer uniquement par les copropriétaires !

Vous, locataire, payez uniquement les charges locatives. Toutes les charges de copropriété ne sont pas répercutables sur le locataire. Je pense que c'est le cas, justement, pour cette charge de portail puisque vous ne louez pas de place de parking.

Par **elessar**, le **17/11/2016** à **20:31**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. En effet excusez-moi ma formulation était erronée : il s'agit bien de charges locatives. Je précise aussi l'intitulé de la charge dont je parle : "contrat portail", d'un montant de 80€ à ma charge par an. Selon l'agence, je cite : "le contrat portail est inclus dans les charges générales de l'immeuble comme indiqué sur l'extrait du règlement de copropriété". Selon eux je dois donc payer. Or je n'ai pas signé ce règlement et il n'est pas inscrit dans mon bail.

J'ai été à l'ADIL ainsi qu'à la Confédération Nationale du Logement, qui m'ont tout deux indiqué qu'il n'y avait pas vraiment grand chose à faire...

Je suis donc perdu. Je ne comprends pas comment la loi peut autoriser à ce que je sois obligé de payer pour un portail auquel je n'ai pas d'accès...

Merci, cordialement,

D.G.

Par **amajuris**, le **18/11/2016** à **09:34**

bonjour,

le règlement de copropriété s'applique aux copropriétaires et aux occupants de la copropriété. la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans son article 3 précise

".....

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu

de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

.....".

donc normalement votre bailleur aurait vous communiquer les informations prévues par cette loi.

salutations

Par **elessar**, le **18/11/2016** à **17:02**

Je vous remercie pour votre réponse. Donc si je comprends bien, étant donné que l'agence m'a communiqué la quote part seulement 3 ans après je suis en droit de réclamer mes 80€/an de charges du portail ? Dans ce cas je ne saisis pas pourquoi l'ADIL m'a confié qu'il n'y avait pas de recours... Certes le montant n'est pas énorme, mais c'est aussi par principe.

Cordialement