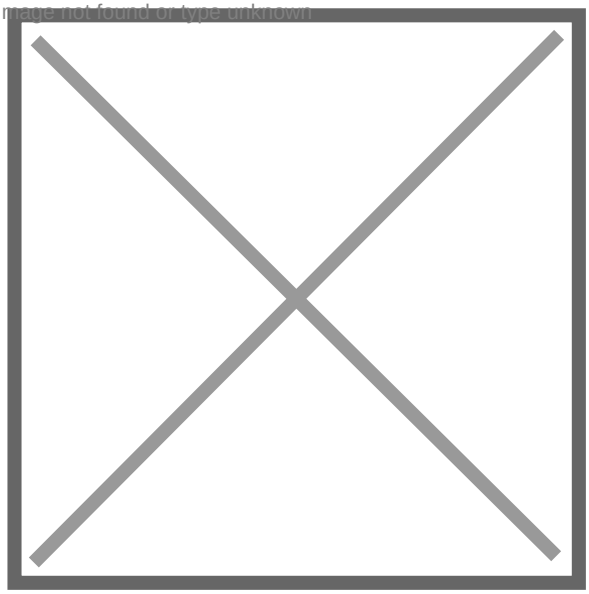
Image not found or type unknown



# Charges récupérables hlm contestations

Par **bialane**, le **30/07/2011** à **09:43**

Bonjour,
Je suis en conflit avec mon bailleur HLM - Sur les charges dites "récupérables"
il me facture des interventions "espaces verts" que je conteste.
En effet, ce bailleur a racheté des petits immeubles dans une rue piétonne - qui se suivent MAIS qui sont totalement indépendants les uns des autres. Ces immeubles sont groupés en 1 lot pour tout ce qui est décompte de charges -
Un petit jardin existe dans la cour intérieure d'un de ces Immeubles - Hormis les locataires dudit Immeuble et un immeuble de co-proriété - les locataires des autres immeubles n'ont aucune jouissance visuelle ou physique de ce jardin mais doivent en subir les frais d'entretien.
C'est au moment de la réception des charges que nous avons "appris" qu'un jardin existait dans la mini-cour de ces 2 immeubles.
MA QUESTION
Les locataires des autres Immeubles (qui font partie du même lot) sont-ils obligés de "partager" les charges d'entretien d'un minuscule jardin qu'ils ne voient pas et ne profite d'en aucune manière ?
MERCI infiniment si j'ai la chance d'avoir une réponse.

Par **mimi493**, le **30/07/2011** à **13:07**

y avez-vous accès ? Ne pas y aller c'est différent.

Par **bialane**, le **01/08/2011** à **11:51**

Nous n'y avons pas accès car comme dans tous les immeubles de la rue appartenant à notre bailleur - La porte d'entrée est fermée soit par clé ou digicode .....

Par **bialane**, le **01/08/2011** à **11:53**

merci mimi493 de vous pencher sur ma question - c très gentil.

Par **mimi493**, le **01/08/2011** à **12:37**

Si vous n'avez pas accès, vous ne devez pas en supporter le cout.

Par **bialane**, le **01/08/2011** à **20:10**

merci de votre réponse, mais à quel décret par exemple je peux me référer car si j'écris "je suis au regret de contester la facturation "entretien de jardin" car je n'ai pas accès à ce jardin. Pensez-vous que ce sera suffisant ?
MERCI

Par **mimi493**, le **01/08/2011** à **20:21**

**Article 23 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989**
*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.*

Or le jardin n'est ici pas d'usage commun de la chose louée

Par **bialane**, le **02/08/2011** à **16:17**

Merci infiniment - Je vais donc pouvoir argumenter auprès de la D.D.C.S 91
où notre dossier (locataires) a été déposé - Nous devons être convoqués avec le bailleur pour discuter de nos désaccords - Seront présents des propriétaires et associations de locataires - Mais je butais sur le problème des frais d'entretien de ce jardin.
cordialement et encore merci

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **mimi493**, le **02/08/2011** à **16:21**

Pour vous donner quelques exemples

- les charges d'ascenseur doivent être modulées selon l'étage, car plus on est haut, plus le service rendu est élevé
- pour le RDC, ils ne doivent pas payer du tout les charges d'ascenseur SAUF si l'ascenseur dessert aussi le local à poubelles, le parking où ils ont une place (peu importe qu'ils utilisent l'escalier ou qu'ils n'aient pas de voiture, le simple fait de pouvoir l'utiliser suffit)

Par **bialane**, le **10/08/2011** à **09:46**

OUI merci j'ai bien compris comment formuler ma réclamation...
encore merci

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés