



Propreté des paliers et des escaliers!

Par **fanny13**, le **05/12/2010** à **01:28**

Bonjour, j'habite un immeuble de 15 étages, les locataires doivent entretenir la propreté des paliers et des escaliers.

Les locataires de deux étages sur 15 ne font pas cet entretien, notre bailleur a donc décidé de prendre une entreprise pour effectuer ce travail.

Nous signifiant que cela va augmenter nos charges, la majorité des locataires n'est pas d'accord de payer cette augmentation de nettoyage vu que cela ne concerne que deux étages.

J' ai entendu dire que si la personne qui fait la propreté est employée par le bailleur, les locataires sont tenus de participer aux frais, mais que si cette propreté est faite par une entreprise extérieure les frais incombent au seul bailleur.

Si vous pouviez me renseigner sur nos droits concernant ce sujet, cela nous serait très utile afin d'en faire par à notre bailleur.
Avec nos remerciements.

Par **mimi493**, le **05/12/2010** à **02:39**

[citation]J' ai entendu dire que si la personne qui fait la propreté est employée par le bailleur, les locataires sont tenus de participer aux frais, mais que si cette propreté est faite par une entreprise extérieure les frais incombent au seul bailleur. [/citation]

Dans les deux cas, c'est une charge locative au sens du Décret n°87-713 du 26 août 1987

Le Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 a étendu les charges locatives et précise ce qui est récupérable ou non dans le cadre du personnel d'entretien

Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

Par **fanny13**, le **05/12/2010 à 10:36**

Merci, donc si j'ai bien compris les frais occasionnés par l'intervention de l'entreprise extérieure, donc ne faisant pas partie du personnel du bailleur, sont à ajouter aux charges.

Et si l'ensemble des locataires qui entretiennent convenablement, paliers et escaliers, n'est pas d'accord sur l'intervention de cette entreprise, intervention qui ne concerne que deux étages sur 15, est il possible de refuser que tout le monde soit pénalisé par cette augmentation de charge, vu que cela ne concerne que 8 locataires sur 60.

Nous avons demandé à notre bailleur de faire un courrier aux personnes qui négligent la propreté et éventuellement de les sanctionner pour non respect du bail, qui stipule que l'entretien des paliers et escaliers doit être fait par le locataire.

Mais passant outre cette demande le bailleur a préféré passer directement par une entreprise, ce qui est plus facile et surtout plus rentable pour lui avec l'augmentation des charges.

Merci encore pour votre aide et votre réponse rapide.

Salutations

Par **mimi493**, le **05/12/2010 à 12:11**

En fait, une charge n'est récupérable que si les personnes en profitent. Il pourrait donc être argué que si le ménage n'est fait qu'à un certain étage, seuls les propriétaires de cet étage doivent payer (en tant que locataire vous devez voir avec votre bailleur)

Le locataire est en droit, dans le mois qui suit la régularisation, de consulter les pièces justificatives du décompte des charges (LRAR au bailleur pour la demande). Un examen attentif a, en général, comme résultat que le syndic met sans vergogne dans les charges récupérables, des sommes qui ne le sont pas.