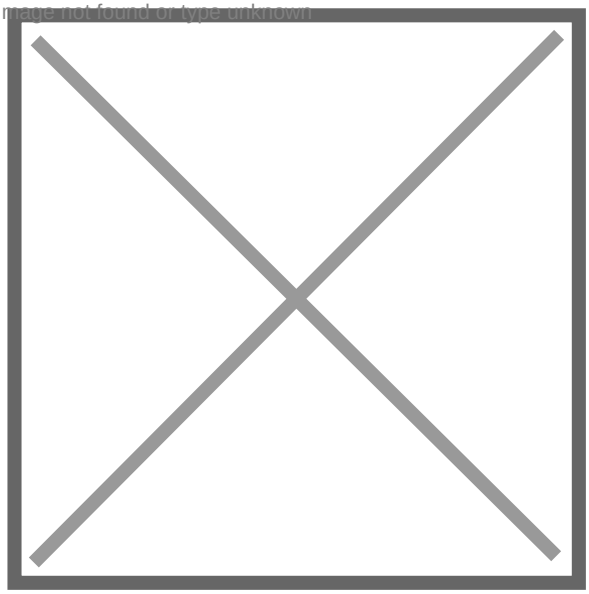
Image not found or type unknown



Rajout de charges par le propriétaire

Par **albe**, le **05/04/2014** à **21:27**

Bonsoir,
Le propriétaire n'a pas voulu indiquer sur le bail le détail de la provision des charges à savoir l'entretien des pelouses et la taxe des ordures ménagères (précision qu'il m'avait donné lors de ma prise de renseignement pour visiter l'appartement). La gestion locative est faite par une agence.
Résultat: il m'a prélevé 80 euros correspondant au montant de la taxe des ordures ménagères pour la période du 1er/08/13 (date de mon emménagement) au 31/12/2013. De plus, il m'a dit oralement que les 35 euros correspondaient à autre chose. Il m'a envoyé pour information l'Etat de répartition des charges de syndic de l'année 2012 qui s'élèvent environ à 520 euros. Est-ce légal et suis-je dans mon droit de ne pas payer s'il me réclame 2013? De plus, j'ai demandé à plusieurs reprises soit à l'agence de gestion locative soit au propriétaire de ma faire parvenir un avenant au bail indiquant le détail des charges (pelouse + ordures ménagères).

Par **georges64**, le **05/04/2014** à **22:02**

Bonjour,
Que dit la loi du 6 juillet 1989 :
Article 23 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6
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 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 et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.
A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.
Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.
Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Le décompte de 2012 vous permet d'établir un prévisionnel.Le montant des charges 2013 doit être validée par l'AG de la copropriété qui aura lieu en 2014. Se renseigner de la date auprès d'un copropriétaire habitant votre immeuble.
Il n'y a pas d'avenant au bail pour les charges locatives.
N'oubliez pas de vous rapprocher d'une association (La CSF,CLCV, CNL) pour vous aider à vérifier votre décompte de charges locatives en tenant compte du décret 87-713 du 26 août 1987.

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **10:11**

Bonjour,
Lors de la signature du bail, il vous a été remis la précédente régularisation de charges et le budget prévisionnel puisqu'il s'agit d'une copropriété (c'est obligatoire). Vous avez donc pu vous rendre compte de vous-même des charges réelles du logement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **albe**, le **23/04/2014** à **11:48**

Bonjour,

Non le propriétaire ne m'a rien remis, il m'a simplement indiqué que les provisions pour charges correspondaient à l'entretien de la pelouse et la taxe des ordures ménagères.
S'il ne m'a rien remis, je peux donc refuser de payer le surplus???

Par **georges64**, le **23/04/2014** à **18:24**

Bonjour,
Et oui le surplus est pour vous. Il est important de relire votre contrat de location, il y a certainement un paragraphe concernant les charges locatives.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés