



Refus de paiement d'une partie des charges

Par **kissifrott**, le **01/06/2015** à **17:42**

Bonjour,

le gérant de l'immeuble où je loue un appartement, a l'habitude de mettre à charge des locataires le coût des réparations nécessaires, dans les parties communes, à la suite d'incidents ou d'actes de vandalisme.

Je ne souhaite plus payer cette partie des "charges" et j'ai déjà écrit au gérant à ce propos; cependant celui-ci continue d'inclure ces dépenses dans le décompte annuel.

Il n'est pas facile de calculer quel est le montant précis à ma charge de ces dépenses que je conteste.

Je voudrais savoir de quelle façon je dois procéder pour payer les charges "normales" et résoudre à part le problème de ces frais qui sont à charge du propriétaire.

Je précise que la régularisation des charges de cette année fait apparaître un solde créditeur à mon égard.

Je vous remercie pour votre aide

Par **Tisuisse**, le **02/06/2015** à **07:56**

Bonjour,

Avez-vous le listing, du moins son extrait, relatif aux charges annuelles réclamées par le

syndic à votre propriétaire et correspondant au lot que vous louez ?

Par **moisse**, le **02/06/2015** à **09:12**

Bonjour,

Les charges récupérables font l'objet d'une liste exhaustive selon leur nature:

* réparations locatives récupérables: décret 87-712 du 26/08/1987

* charges récupérables: décret 87-713 du 26/08/1987

Hors de ces listes, point de charge.

Par **kissifrott**, le **02/06/2015** à **18:16**

Bonjour

Merci pour vos réponses.

1)-Oui, j'ai un listing des charges annuelles où figurent clairement les dépenses (il y en a plusieurs) que je conteste.

2)-Il n'y a pas de doute: ces réparations sont bien à la charge du propriétaire.

Le problème est que je ne sais pas comment faire pour payer seulement les charges que je dois et laisser en suspens pour l'instant, celles que je conteste (dont le montant à ma charge n'est pas facile à calculer).

De plus, je l'ai déjà dit, je suis créancier sur le chapitre des charges....

Par **moisse**, le **02/06/2015** à **18:48**

Chaque charge est débitée par le syndic au bailleur avec un taux de répartition bailleur/locataire, ou la mention de la part récupérable par le bailleur sur le locataire. Vous pouvez donc sans difficulté établir la part que le bailleur vous impute indument. Vous n'avez pas de rapport avec le syndic.

Par **kissifrott**, le **02/06/2015** à **19:57**

Dans mon cas, l'immeuble appartient à un seul propriétaire (20/25 appartements). Il n'y a aucune relation avec lui; tout passe à travers le gérant "administrateur de biens".

Le coût des réparations des parties communes est partagé entre tous les locataires, selon je ne sais quelle proportion.

De toutes façons, sur la liste des charges annuelles il n'y a aucune indication sur le pourcentage appliqué à mon appartement (il me semble d'ailleurs que ce pourcentage n'est pas unique mais varie en fonction du type de prestation(?))...

Par **moisse**, le **03/06/2015** à **10:07**

Si le bail ou une de ses annexes dont vous êtes en possession ne permet pas d'établir la charge, celle-ci n'est pas due puisqu'il est impossible de liquider une quelconque avance. Il est par contre possible que l'imputation d'une charge soit différente de l'imputation d'une autre.

C'est vrai lorsqu'on compare une charge générale à une charge spéciale.

Ainsi les charges d'ascenseur sont différentes selon qu'on réside au rez de chaussée, du dernier étage.

Par **kissifrott**, le **03/06/2015** à **13:42**

Merci pour votre réponse.

Je vais demander au gérant de me préciser les montants qu'il inscrit à ma charge, puisque, évidemment, il n'y a aucune mention à ce sujet ni sur le bail, ni ailleurs.

Merci encore.