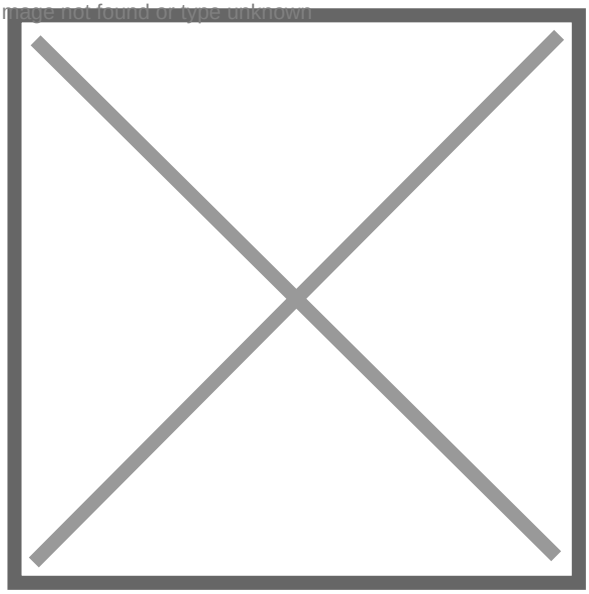
Image not found or type unknown



Répartition des charges locatives

Par **bichic**, le **05/04/2011** à **09:44**

Bonjour,
je suis locataire d'1 maison dans 1propriété de 5 maisons en location avec 1 bail précisant la répartition des charges communes au 1/5.Une des maisons n'a pas été louée pendant une partie de l'année et le propriétaire répercute aux 4 locataires restants les charges inhérentes au lot vacant et ne veut pas en démordre.A-t-il raison?

Par **mimi493**, le **05/04/2011** à **09:45**

non.
Vous envoyez une LRAR de mise en demeure pour le remboursement de ce que vous avez payé en trop, qu'à défaut, vous l'assignerez au tribunal de proximité

Par **bichic**, le **05/04/2011** à **09:54**

merci pour votre réponse et rapidité!!
Auriez vous 1 article ou texte pour motiver cette position??

Par **mimi493**, le **05/04/2011** à **09:58**

Votre bail, tout simplement, concernant le mode de répartition des charges locatives.

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. 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 au moins 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. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

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.

Par **bichic**, le **05/04/2011** à **10:14**

Merci pour votre réponse!!
Dans 1 premier temps,je me réfèrerai au bail et si nécessaire j'utiliserai en renfort le texte juridique pour faire "impression".Dois-je calculer moi-même le montant du préjudice ou dois-je attendre sa correction?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **mimi493**, le **05/04/2011** à **11:31**

Si le bailleur vous a transmis les comptes de la copropriété, vous avez donc la totalité des charges locatives. Vous pouvez donc faire le calcul

PS : vu que le bailleur est malhonnète, il est possible qu'il inclue dans les charges locatives des sommes qui ne doivent pas y être

Par **bichic**, le **06/04/2011** à **00:52**

merci beaucoup Mimi 493 vous avez été d'une grande clarté et d'un grand secours.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés