



## Charges Locatives

-----  
Par MathieuCL75

Bonjour,

Je souhaite avoir votre aide sur les charges locatives réclamées par mon propriétaire. A signaler qu'il est avec d'autres membres de sa famille propriétaire des trois immeubles situés au même numéro de la rue. Donc une copropriété familiale.

Sur les trois dernières années, il me facture :

j'ai un doute sur la légalité de ces frais :

- des frais d'entretien extincteurs
- des frais de papeterie, enveloppes
- des frais La poste
- des frais pour avoir cassé un mur dans le local poubelle(mais facture à son adresse personnelle)
- des frais de cartouche d'imprimante
- installation d'un ratelier à velo deux places (facturé 850? - prix sur internet 25? !!)

ensuite celles-ci je pense sont autorisée :

- entretien des portes (4 portes - 850?)
- nettoyage gouttières (1.200?)
- facture eau
- facture électricité
- taxe ordures (cumul de plusieurs feuilles d'impositions à tous les noms des propriétaires).

il manque ces factures mais pourtant noté :

- facture nettoyage 10.000?
- facture balayage 1.000?

ensuite il divise par le nombre d'appartement donc la totalité divisé par 36 lots - dans ces lots il y a des boutiques dont un coiffeur. Je suppose que nous payons l'eau au total divisé et l'eau du coiffeur dedans !!

quelles sont les charges que je peux lui faire retirer ?

sachant que nous sommes en novembre 2021, peut-il revenir sur les charges de l'année entière de 2021 ou seulement à partir de novembre 2021 (3 ans en arrière).

Merci beaucoup de votre aide.

Mathieu

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les charges locatives sont définies dans les 2 décrets :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[/url]

Ce qui n'est pas indiqué sur ces listes n'est pas récupérable.

L'article 23 de la loi 89-462 précise les conditions de régularisations des charges, et notamment

"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.

Et c'est la date d'arrêté des comptes qui fait foi pour la prescription de 3 ans, a priori décembre 2021, donc c'est juste bien.

Vous pouvez contester par courrier RAR, exiger de consulter les factures et demander l'installation de compteurs d'eau individuels.

Pour l'électricité : c'est pour les parties communes ? si c'est pour votre logement, c'est illégal.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

-----  
Par MathieuCL75

Merci pour vos réponses.

Il y a des choses que je ne trouve pas comme :

- graissage de portes
- changement d'un groom
- installation d'un ratelier à velo

et maintenant je vois que sur la TEOM, il y a des charges lissées qui semblent correspondre à des sociétés.

Est-ce que celles-ci doivent être à la charge de particulier ou je peux les déduire.

Sachant que toutes les Teom sont additionnées, puis divisé par le nombre de lots (y compris 3 sociétés).

Merci beaucoup.

-----  
Par yapasdequoi

Le graissage de porte et groom sont de l'entretien locatif (menues réparations)

Par contre le rack vélo non

La TEOM devrait être répartie aux surfaces plutôt que par lot. Mais la différence est sans doute minime.

Et l'électricité ? Vous avez votre propre contrat individuel ou pas ?

Consultez votre ADIL