



Charges récupérables extincteurs

Par Vero16

Bonjour

L'agence qui s'occupe de mon immeuble d'habitation où j'occupe un appartement, nous a envoyé le descriptif annuel des charges locatives 2023 et 2024.

Dans ces charges, ils y a quelques points qui m'interpellent

1- entretien et réparation des extincteurs

2- entretien des parties communes de notre immeuble ainsi qu'un autre immeuble à une adresse différente ! Sous prétexte qu'elle fait partie du lot d'achat.

3- même chose pour les espaces verts

4- pour 2023 l'appel de charges ne débute qu'à partir du mois d'avril (mois de l'achat) sans tenir compte de mon paiement mensuel du 1er trimestre.

Pouvez vous m'aider sur ces quelques points

Merci

Par isernon

bonjour,

il serait nécessaire que vous précisiez si vous occupez cet appartement à titre de locataire ou de copropriétaire. vous parlez des charges locatives et du lot d'achat.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet il manque des informations.

Vous êtes locataire ? copropriétaire/bailleur?

Quelle est la date de début du bail ?

Cette agence est le syndic ou le gestionnaire locatif ?

on devine qu'il s'agit d'une copropriété ?

Quelle est la période d'exercice comptable de la copropriété?

Par Vero16

Oui pardon ? je suis locataire depuis 2022

L'immeuble a été racheté 2 fois pendant cette période

Merci

Par Vero16

Tout c'est fait dans le noir le plus totale, quand on a demandé on nous a dit que ce ne nous regardait pas

Je suis locataire depuis janvier 2022

L'immeuble ou plutôt immeubles +terrain a été vendu par une sci familiale à une agence immobilière ?. Cette dernière a divisé en lot et a revendu à? on ne sait pas !

Par yapasdequoi

Et les autres questions ?

L'immeuble ou le lot ou l'adresse sont sans intérêt.
C'est le descriptif de la copropriété qui est important.

Par yapasdequoi

A qui payez vous le loyer actuellement ?

Location vide ou meublée ?

Pourquoi payez vous les charges par trimestre ?

Par Vero16

L'agence immobilière nous a dit avoir vendu un d'immeuble ? qui sont côte à côte mais à un numéro différent je suis au 121 et l'autre partie du lot est au 129. Les 2 entrées donnent sur la même rue

Je paie mes charges mensuellement mais la vente a été conclue au mois d'avril donc ils ne tiennent pas compte de mes charges payées sur janvier février et mars

Je paie mon loyer et charges à l'agence ULM qui a gardé la gestion de l'immeuble.

J'ai déjà contesté le montant des charges par recommandé et j'ai eu gain de cause sur 2 points (hors ceux que j'ai soulevé dans mon message)

C'est une location vide

J'ai 61 ans je vis seule

Par yapasdequoi

Cette gestion semble assez approximative.

Même si l'agence de gestion reste la même, vous devez connaître le propriétaire légal de votre logement.

CF ARTICLE 3 DE LA LOI 89-462

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire."

Vous pouvez le réclamer dans votre courrier RAR dans lequel vous demanderez de justifier ces charges et poserez toutes vos questions.

Faites aussi remarquer vos versements de provisions qui doivent être déduits de cette régularisation.

Vu d'ici on ne peut pas vous dire si tout est correct ou pas sans connaître

- ni la teneur de la copropriété (est-ce un seul immeuble ou les 2 immeubles ?)
- ni la quote-part de charges liée à votre logement (qui donne votre part de charge sur le total)
- ni la date de l'exercice comptable de la copropriété

Par Vero16

Merci pour votre réponse

J'ai demandé pourquoi mes charges de début d'année n'étaient pas comptabilisées, on m'a répondu que c'était parce l'immeuble avait été vendu en avril.

Sur mon bail la dénomination des communs est listée, et ne correspond absolument pas à ce qu'on me demande vu qu'il n'est noté que « local poubelle » et je me retrouve à payer les escaliers et des paliers de mon immeuble (pas grave) mais aussi le ménage de l'immeuble au 129. La quote part est calculée en rapport de la surface que mon appartement occupe sur l'ensemble d'immeubles

Je suis allée à l'agence voir les factures et c'est là que j'ai découvert que les charges concernaient le 129

J'ai contacté l'ADIL quant aux extincteurs, ils m'ont dit que ce n'était pas une charge locative, mon agence a refusé et

je cherche sur ce point plus sérieusement

Par yapasdequoi

Le relevé de charge de la nouvelle copropriété ne peut pas commencer avant sa date de création, c'est logique. Mais ce n'est pas votre problème de locataire !
Il doit y avoir un arrêté des comptes de charges à la date de la vente et vos provisions ne peuvent en aucun cas passer "à la trappe".

Selon l'article 23 de la loi 89-462 :

"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 et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. 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."

Le calcul en proportion de la surface est acceptable avant la mise en copropriété. Mais après, ce sont les " tantièmes " qui déterminent votre part. Demandez aussi le décompte de charges de la copropriété et les tantièmes de votre logement.

Pour les extincteurs : ils ne figurent pas sur la liste exhaustive des charges locatives indiquées par le décret 87-713:
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]
Vous pouvez refuser ce montant.

Pour les entretiens sur les 2 immeubles : il faut connaître la composition de la copropriété ! est-ce que c'est uniquement votre immeuble ou bien les 2 immeubles ?
Là on ne peut pas vous aider sans plus d'infos.
Vous pouvez toujours y aller au bluff et refuser puisque la facture ne concerne pas que votre immeuble, mais ce n'est pas forcément légitime.

Par Vero16

Merci vraiment beaucoup pour votre réactivité

J'ai bien détaillé le décret pour les extincteurs et je n'ai rien trouvé ? je vais donc leur demander l'article sur lequel ils s'appuient et j'aviserai

J'ai exactement la même idée que vous quant au relevé des charges qui commence en avril ? . Ça rassure tant de le lire de quelqu'un de plus aguerri sur ces questions

Par yapasdequoi

Vous devriez réclamer au moins le règlement de copropriété et le nom de votre propriétaire (ça peut servir si vous avez besoin de l'assigner ...)

Et aussi de quand date votre précédente régularisation de charges ? sur quelle période était-elle calculée ?
Attention : la prescription est de 3 ans.
et quand le bailleur "oublie", c'est souvent qu'il vous doit de l'argent .

Par Vero16

« Vous devriez réclamer au moins le règlement de copropriété et le nom de votre propriétaire (ça peut servir si vous avez besoin de l'assigner ...) »

Je vais faire ainsi dans mon prochain courrier AR.

Mon précédent relevé de charges était début 2023 à ma demande sur la période janvier à juillet 2022 et déjà je n'étais pas d'accord et eu gain de cause. Ensuite la 1 ère vente a eu lieu en août 2022 et revente en avril 2023 (sur cette période intermédiaire aucun relevé de charges, les acheteurs m'ont dit « on le fait pas ça »)
Et en mai 2025 on m'a envoyé là régularisation de avril 2023 et 2024, en me disant on a le droit de revenir 3 ans en

arrière ! Cette régularisation se monte à environ 1000?

Par Vero16

J'ai refusé de payer la facture pour les termites et l'antenne collective, ce sont les éléments qui m'ont fait détailler les charges demandées, et j'ai eu gain de cause pour celles. I

Par yapasdequoi

Il y a donc apparemment une période qui n'a pas été régularisée ? de juillet 2022 à avril 2023.
Vous devriez la réclamer.

La vente transmet la responsabilité de gestion locative au nouveau propriétaire.
D'autant plus que c'est toujours la même agence ? Elle peut faire le calcul. Et si elle refuse c'est le propriétaire qu'il faut assigner au tribunal (d'où l'intérêt de savoir qui)

Il est exact qu'on peut remonter 3 ans en arrière pour les charges... (mais pas plus):

article 7-1 de la loi 89-462 :

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Par Vero16

Merci pour ces précisions
Je m'en occupe dès demain

Je reviendrai vers vous si besoin
Mais vraiment merci beaucoup

Veronique

Par yapasdequoi

Avec plaisir.
Ne vous laissez pas faire.

Par janus2

Bonjour,
Pour les immeubles d'habitation, l'achat et entretien des extincteurs sont à l'entière charge des propriétaires, cette charge n'est pas récupérable sur le locataire, car ne figurant pas dans la liste des charges récupérables par le bailleur.

Par yapasdequoi

Merci de cette confirmation.

Par Vero16

Merci de la confirmation ça me rassure

Par Vero16

Rebonjour

Je viens de détailler la facture de nettoyage des communs qui notifie

« Entretien local poubelle, cage d'escalier, balayage »

Sur mon bail seul le local poubelle est notifié

Peuvent ils me rajouter des communs sans m'en avertir ?

Merci

Par yapasdequoi

Le nettoyage des parties communes de l'immeuble (et pas seulement le local poubelle) est bien une charge récupérable.

Il reste à vérifier si la facture porte sur plusieurs immeubles (?) qu'ils sont dans la même copropriété.

Par Vero16

Très bien merci beaucoup

Par Vero16

La facture des communs concerne plusieurs immeubles

J'ai fait un courrier demandant si nous étions en copropriété ou non
Je vais donc attendre la réponse

Par yapasdequoi

Vous êtes obligatoirement en copropriété.
Mais comme déjà dit, il faut savoir ce qu'elle couvre (un ou plusieurs immeubles ?), l'idéal étant de consulter le règlement de copropriété.
Et aussi savoir QUI est votre propriétaire.

Par Vero16

Oui d'accord

J'ai fait la demande dans mon courrier

Merci