



Charges locatives abusives

Par **Dadoo27**, le **27/10/2013** à **11:39**

Bonjour,

Je vous écrit car j'ai reçu récemment un avis de paiement de la part de l'agence gestionnaire de l'appartement dont je suis locataire.

Je paie déjà 140 euros de charges par mois et l'agence en question me réclame 205 euros à payer sur mon prochain avis de loyer.

Ma question est la suivante : les charges mensuelles permettent-elles de subvenir à tous les frais d'entretien générés par l'immeuble?

A savoir que l'immeuble n'est pas très bien entretenu par l'agence (pannes de chaudière régulièrement, ampoules à changer dans les couloirs, portes d'entrée défailante,...). Est-ce aux locataires de payer ces frais d'entretien supplémentaires?

En outre, les ouvriers chargés du ravalement de la façade de l'immeuble ont prélevé l'eau dont ils avaient besoin directement au niveau de l'immeuble, résultat la consommation d'eau passe de 801m³ à 1265m³, est-ce réellement à nous, locataires, de payer?

Enfin, certains frais paraissent douteux : 60Euros pour un changement d'ampoule, 413 euros pour l'entretien des pelouses et nettoyage des feuilles en plein hiver ??,...

Bref, avec les autres locataires, doit-on refuser de payer ces charges locatives supplémentaires?

Merci de vos réponses.

Par **cocotte1003**, le **27/10/2013** à **11:56**

Bonjour, vous payez tous les mois une provision pour charges et le gestionnaire fait une régularisation annuelle. L'entretien du jardin est effectivement à la charge du locataire de même que le changement l'ampoule. Demander au gestionnaire à consulter les factures. Personne ne travaille gratuitement et il faut tenir compte des frais de déplacement et de la part du gestionnaire. Vous pouvez prendre contact avec l'ADIL de votre secteur qui vous conseillera pour régler vos problèmes avec le gestionnaire. Une liste de la répartition des charges est aussi à disposition sur internet, cordialement

Par **Marion3**, le **27/10/2013** à **12:12**

Bonjour,

Le ravalement de façade est à la charge des copropriétaires, donc l'eau utilisée pour ce ravalement doit être également à la charge de ces derniers.
Ecoutez le conseil de cocotte et consultez l'ADIL dont vous dépendez.

Cdt

Par **Dadoo27**, le **27/10/2013** à **17:35**

Quand bien même une régularisation annuelle est nécessaire, l'an passé elle était d'une vingtaine d'euros. Cette année c'est plus de 200 euros, tout en sachant que cela ne tient pas compte de l'augmentation annuelle du loyer.

Une telle augmentation est-elle normale? Est-ce dû à un problème de gestion de la part de l'agence?

A côté de cela, j'ai signalé un problème de plomberie le 19 juillet qui n'est toujours pas réglé, mes voisins ont des problèmes similaires voire pires...

Par **cocotte1003**, le **27/10/2013** à **18:10**

Oui cela arrive quand il y a des imprévus ou des dépassements de chauffage ou d'eau..., cordialement

Par **Dadoo27**, le **04/11/2013** à **10:09**

Bonjour,

J'ai épluché la facture de cette année par rapport à celle de l'an passé :

j'ai remarqué que notre consommation d'eau qui était de 657m³ du 16/01/11 au 01/04/11 passe à 1265m³ du 03/01/12 au 12/04/12 soit une augmentation de presque 93% pour la même période de l'année, sachant au des travaux de ravalement de façade ont été effectués à cette époque

j'ai également remarqué entre 2011 et 2012 une augmentation d'environ 34.4% sur la facture de chauffage pour les mois de mai à septembre alors que les radiateurs sont coupés

enfin, j'ai déduit que l'intitulé "Hortensia" désignait la société chargée de s'occuper de l'entretien des espaces verts, du nettoyage des feuilles, etc. J'ai remarqué une facture de 413.82 euros pour les mois de novembre, décembre, janvier, ... qui sont des mois où la neige a été très présente aussi bien en 2011 qu'en 2012 et je me demandais de quels espaces verts ils ont pu s'occuper.

Bref, je me demande s'il n'y a pas abus de la part de l'agence gestionnaire.

Merci

Par **Lag0**, le **04/11/2013 à 13:42**

Bonjour,

Comment vous est comptée l'eau ? Vous avez des compteurs divisionnaires ou c'est aux millièmes ?

Pour la facture de chauffage, il a pu y avoir des réparations (vous dites plus haut que la chaudière est défaillante) ce qui peut expliquer des factures à des périodes où le chauffage ne marche pas.

Pour ce qui est des entretiens d'espaces verts sous la neige, il y a peut-être eu, justement, des interventions de déneigement...

Par **Dadoo27**, le **04/11/2013 à 13:55**

Bonjour,

Pour l'eau chaude et les radiateurs, nous avons une chaudière générale, sans compteur individuel et je soupçonne les ouvriers ayant effectué le ravalement de la façade de s'être branchés sur l'immeuble vu la consommation.

Les réparations de la chaudière sont effectuées 2-3 jours après signalement d'une panne et c'est arrivé en hiver.

Et il n'y a jamais eu de déneigement effectué par une société quelconque, nos véhicules sont bloqués jusqu'à ce que la fonte permette de rouler. Pas un grain de sel ou de sable n'est déposé.