



# Charges Locatives Récupérables

Par **MathieuCI75**, le **08/11/2024** à **23:04**

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 **Pierrepauljean**, le **09/11/2024** à **10:10**

bonjour

les charges récupérables sont déterminées par l'application du décret de 87

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149>

votre 1er paragraphe ne correspond pas à des charges récupérables

le bailleur ne peut pas prendre en compte les TEOM des autres propriétaires

vous a-t-il adressé un décompte par nature de charges, la liste des dépenses de l'immeuble ?

qu'est-il indiqué sur votre bail concernant la répartition des charges de l'immeuble ?

vous pouvez consulter l'ADIL avec les documents en votre possession