



## Charges locatrices - est-ce à moi de tout payer ?

Par **minipocket**, le 09/11/2013 à 15:25

Bonjour,

mon nouveau propriétaire vient de m'envoyer, pour la première fois, le détail de la provision de charges pour les 6 mois à venir avec en détail :

- assurance
- administration
- trx à charge propriétaires
- entretien locatif
- edf minuterie
- eau froide

il me demande de tout payer, est-ce normal ? Ma question se porte surtout sur les trois premiers items.

Je me pause cette question car mon ancien proprio ne me demandait rien outre mes charges mensuelles versées avec le loyer.

A l'avance merci

Par **Philp34**, le 09/11/2013 à 16:39

Si je puis vous être utile ...

Bonjour,

Si trx veut dire travaux à charge propriétaire la réponse à votre question est NON pour non pas 3 mais les 4 premiers items.

En effet, si l'assurance habitation est obligatoire, le législateur de son alinéa b) de l'article 4 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose qu'est réputée non écrite toute clause par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur et en son alinéa f) du même code par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au

titre des réparations locatives.

Salutations.

Par **minipocket**, le **09/11/2013** à **16:55**

Merci pour votre réponse !

Donc sachant que je payes 15€ de charges par mois, ces mensualités servent bien à payer ce qui apparait sur cette facture et me concerne (c'est à dire eau froide + edf minuterie), et non autre chose ?

Par **HOODIA**, le **09/11/2013** à **17:38**

Lorsque le propriétaire reçoit les comptes du syndic, vous avez une colonne pour les charges récupérables : donc pour le locataire.

Cependant vous avez des différences suivant le syndic , en effet pour le tel de l'ascenseur il est récupérable ou pas !

Reste au proprio ou gestionnaire de fournir l'état pour que vous puissiez vérifier.....

Par **minipocket**, le **09/11/2013** à **17:41**

Il n'y a rien de précisé sur cette facture.

Je ne comprends pas par contre ce que l'ascenseur vient faire ici, je n'en ai pas, et je n'en ai pas parlé :)

ma question porte sur les items indiqués (assurance et administration ...), est-ce à moi de payer cela.

D'après la réponse du dessus c'est "NON"

Par **HOODIA**, le **10/11/2013** à **08:14**

Il s'agit simplement d'un exemple pour dire que la partie récupérable qui sert de justificatif n'est pas toujours le reflet exact de ce que le locataire doit payer en charges!....

Par **Philp34**, le **10/11/2013** à **08:16**

Bonjour,

Je reviens vers vous.

Vous vous contredisez dans vos formulations. Alors, je reprends et vous explique d'abord le fonctionnement des charges.

Un locataire doit faire l'avance de ses charges locatives mais pas d'une façon unilatérale ce qui veut dire en accord avec son bailleur ; ce qui ne semble pas en être le cas et à ce sujet, je vous suggère d'en parler avec lui.

Puis au début de l'année suivante de la location une régularisation est opérée en + ou - ; soit le montant de ce que vous devez au titre des charges locatives moins les versements effectués mais attention : si le bailleur vous doit les justificatifs des postes des charges, il peut ne pas vous les joindre à sa demande de régularisation et alors dans ce cas c'est à vous qu'il appartient de les lui réclamer pour en faire vérification avant de régler le solde.

Maintenant revenons sur votre cas :

Si votre bailleur vous (propose) réclame la somme de 15 € à titre de la provision mensuelle de charges locatives que vous avez listées :

- 1.- l'assurance habitation est obligatoire mais par contre vous n'êtes pas obligé d'accepter celle de votre bailleur ; à vous de voir de ce qui est pour vous le plus intéressant à savoir prendre celle qui vous est proposée par votre bailleur ou en souscrire une autre ailleurs.
- 2.-administration, trx à charge propriétaire et entretien locatif (lequel ?) ne veulent rien dire.
- 3.-reste donc edf et eau froide à votre charge.

Si vous revenez vers moi pour d'autres questions, j'ai besoin de savoir quel est le genre de logement que vous occupez et si immeuble : HLM ou privé et le cas échéant qui est votre interlocuteur (le gestionnaire) du logement.

Salutations.