



Paielement de charges locatives abusives ?

Par **Christophe**, le **23/10/2010** à **18:02**

Bonjour,

Je suis locataire et mon agence veut me faire payer des charges d'éclairage et de nettoyage d'une entrée (avec escalier) dans l'immeuble qui permet seulement d'accéder aux étages (et pas mon appartement) et que je n'emprunte jamais.

En effet, j'ai ma propre entrée directe et exclusive dans mon appartement au rez-de-chaussée sur une autre face de l'immeuble (mon adresse : 6 rue ... alors que l'entrée pour les étages est à l'adresse : 4 place ...)

Et c'est pareil avec l'eau.

Il y a dans mon appartement 2 compteurs d'eau, dont je fais les relevés.

Un pour moi et un autre pour les étages, mais l'agence met tout en commun, et je dois donc payer une partie de l'eau utilisée par les étages !

Puis-je refuser de les payer ?

(je suis locataire, et mon propriétaire possède tout l'immeuble)

J'ai trouvé ces définitions :

- Les charges de conservation, d'entretien et d'administration : Ces charges communes sont réparties en fonction de la quote-part des parties communes.
- Les charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs : Ces charges spéciales sont réparties en fonction de l'utilité du service ou de l'équipement concernés pour chaque lot. Si un service ou un équipement n'est d'aucune utilité pour un lot, aucune charge ne peut lui être imputée.

Dans mon cas, pas d'utilité et pas de quote-part !

S'il y avait un ascenseur, mon agence pourrait aussi me le faire payer ?

Je pense n'avoir à payer que l'eau d'après le relevé de mon compteur parmi tout ce que l'agence me réclame (plus de 500 €) !

Merci de tout info, réponse, références qui pourrait m'aider !

Par **mimi493**, le **23/10/2010** à **21:34**

Ce n'est pas parce que vous ne l'empruntez jamais que vous ne pouvez pas le faire.

- est-ce qu'il y a une entrée de votre logement via cette autre entrée ?

- est-ce que cette entrée permet d'aller à une cave, parking ?

nêtes-vous sur que le compteur d'eau n'est que pour

vous (et pas aussi pour les parties communes par ex) ?

Par **Christophe**, le **24/10/2010 à 11:17**

Bonjour,
Merci de votre réponse.
Il n'y a pas d'accès à mon appartement via cette entrée, et il n'y a ni cave, ni parking. Je n'y ai même jamais mis les pieds, je n'ai pas la clé de la porte !
Pour le compteur, il est peut-être utilisé par la partie commune, mais pas par mes voisins (ça, j'en suis sûr, parce que les deux compteurs font du bruit quand on tire de l'eau, et chacun a son bruit propre).
Je relève les consommations avant après chacune de mes utilisations depuis 2 jours. Pour l'instant, ça correspond bien à ma consommation.
Si ça s'avère être le cas pendant quelques semaines, j'aurai un recours ?
Merci.

Par **mimi493**, le **24/10/2010 à 11:46**

Même si le règlement de copropriété dit le contraire, vous ne devez pas payer pour des services dont vous ne pouvez bénéficier (c'est le cas par ex, pour les frais d'ascenseur qui ne sont pas payables par les occupants du RDC si l'ascenseur ne va ni au parking ni aux caves, ni au local poubelle etc. et même dans ce cas, les charges d'ascenseur doivent être réparties selon l'étage)
Concernant l'eau
1) lire votre bail : est-ce qu'il est question d'une réparation aux tantièmes ?
2) s'il y a deux compteurs non individuels, vous ne pouvez rien faire. Si le compteur est individuel (mais j'en doute), vous pouvez tenter mais sans garantie

Par **Christophe**, le **25/10/2010 à 19:54**

Bonjour,
Merci de vos réponses, mimi493.
Dans mon bail, il est écrit :
** Pour les charges générales : 50/320
Et effectivement, dans mes précédentes régulations de charge, c'est toujours la même part.
Auriez-vous une référence à un texte de loi ou autre que je pourrai présenter à l'agence pour me faire rembourser ces charges générales abusives ?
J'ai trouvé des infos qui vont dans ce sens et d'autres qui disent le contraire dans divers forums sur internet ..
** Pour l'eau : "en fonction de l'indication de son compteur, ou à défaut, selon le mode de répartition prévu au règlement de copropriété"
Dans mes précédentes régulations de charge (j'ai pris l'appartement mi-2005) :
- 2007 : 70/305
- 2008 : 30/415
- 2009 : 50/371
J'avais pas remarqué, mais c'est plus que louche !!
Je paye une partie variable de l'eau, mais toujours la même part des autres charges ?
C'est bien normal / légal tout ça ? (en admettant que mon compteur serve pour l'eau du nettoyage)
Merci encore.