



Régularisation de charges

Par **mic78**, le **31/03/2014 à 15:52**

Bonjour
Je viens de recevoir la régularisation des charges 2012 et 2013 pour l'appartement que j'occupe dans un petit immeuble ancien, 3 appartements en tout. Il n'y a pas de syndic, la propriétaire gère elle-même son bien. Puis je lui demander les factures justificatives des dépenses engagées, certains montants me paraissant abusifs comme par exemple 257€ de frais d'ampoule sur une année!
Par ailleurs elle demande aussi des frais concernant des extincteurs, si j'ai bien lu les textes en vigueur, ça n'apparaît pas comme charges récupérables.
Merci par avance de votre confirmation

Par **moisse**, le **31/03/2014 à 16:27**

Bonjour,
Bien sur, vous pouvez/vous devez demander les justificatifs des sommes demandées.
Pour les ampoules c'est effectivement cher si la dame les change elle-même, ce n'est pas cher s'il est fait appel à un électricien à chaque fois.
Enfin je ne vois pas pourquoi les charges d'entretien des extincteurs obligatoires (ascenseur, parking, chaufferie) ne seraient pas imputables aux résidents.

Par **mic78**, le **31/03/2014 à 20:37**

Merci pour votre réponse mais bon un électricien pour changer une ampoule? C'est un peu gros non! Et pour ce qui est des extincteurs, rien n'apparaît à ce sujet dans le décret législatif répertoriant les charges récupérables par le bailleur. Êtes vous sur (e) de vous ou est ce juste votre opinion?

Par **moisse**, le **31/03/2014** à **20:53**

Pourquoi voulez-vous qu'un bailleur change lui-même les ampoules des communs ??
Pour ce qui est des extincteurs, la liste annexée n'est pas limitative selon l'article 1 :
Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.
Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.
L'entretien des extincteurs est bien un entretien courant.
On peut toutefois discuter de leur remplacement.

Par **mic78**, le **31/03/2014** à **22:29**

Bon je viens de relire le décret et son annexe en entier il n'est fait mention nulle part de quoi que ce soit en rapport avec les extincteurs! J'ai essayé de me renseigner sur d'autres forums, les avis sont partagés, difficile de s'y retrouver! J'ai juste lu que la pose d'extincteur n'est pas obligatoire dans les bâtiments à usage d'habitation, sauf s'il y a une cage d'ascenseur, ce qui n'est pas le cas dans mon immeuble donc...

Par **moisse**, le **01/04/2014** à **07:52**

Bonjour,
La pose est obligatoire en outre dans les parkings, avec des bacs à sable en sus, ainsi que dans les locaux chaufferie.
Autant on peut discuter l'achat des appareils, autant l'entretien périodique est bien une charge d'entretien.

Par **georges64**, le **05/04/2014** à **20:15**

[fluo]bonsoir[/fluo]
pour les ampoules
Ampoules et tubes d'éclairage des parties communes.
Ceux éclairant les espaces extérieurs sont récupérables sur les locataires, contrairement à ceux des parties communes intérieures.
A ma connaissance, il n'existe pas de jurisprudence sur ce sujet, mais une réponse ministérielle qui ne fait que rappeler les éléments du décret n° 87-713 du 26 août 1987. Ce dernier fixe la liste des charges récupérables par les propriétaires sur les locataires. Les ampoules ou tubes d'éclairage des espaces extérieurs au bâtiment en font bien partie : on les trouve dans la même catégorie que les fleurs et les haies des jardins. D'une façon générale, la répartition des dépenses entre bailleurs et loueurs suit le même principe : toutes les charges non citées par le décret incombent aux propriétaires.
Réponse ministérielle (JOAN 5Q) du 28 avril 1985. p 1961.
60 millions de consommateurs N°393 d'avril 2005 page 62
L'entretien "extincteur" est du ressort du bailleur (JOAN.Q 28 septembre 1987 P 5431

Par **moisse**, le **06/04/2014** à **09:29**

Bonjour,
Le décret en question n'énumère pas les charges locatives, mais les entretiens et réparations ayant le caractère de charges locatives.
[citation]Ceux éclairant les espaces extérieurs sont récupérables sur les locataires, contrairement à ceux des parties communes intérieures[/citation]
Voici ce que mentionne l'annexe au décret :
V. - Equipements d'installations d'électricité.
Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.
Vous ne trouverez nulle part la référence aux dépenses d'énergie électrique, éclairage, ascenseur, ordures ménagères, gardiennage..
Donc selon vous ces charges incomberaient au bailleur ??

Par **Lag0**, le **06/04/2014 à 10:00**

Bonjour moisse,
Il faut faire attention de ne pas confondre les 2 décrets, le 87-713 qui fixe les charges locatives et le 87-712 qui fixe les réparations locatives.
Vous avez raison en ce qui concerne les réparations locatives, la liste n'est pas exhaustive. En revanche, elle l'est pour les charges locatives (décret 87-712).

Par **Roubat**, le **17/04/2014 à 22:20**

Extincteurs situés dans les parties communes
? Remplacement des recharges et vérification, contrôles de sécurité
NON RECUPERABLE- Position de la doctrine (C. Beddeleem, Annales des loyers 2006 p1474
Lien ici http://www.lacombe-immobilier.fr/upload/actualites_2_a.PDF

Par **aguesseau**, le **18/04/2014 à 15:55**

bjr,
pour le remplacement d'ampoules, je pense que la propriétaire a raison de faire appel à un électricien puisque il faut une habilitation électrique pour ce genre d'intervention et que l'artisan établit des factures permettant sa facturation.
le prix élevé des nouvelles ampoules basse consommation ou halogènes et le cout de la main d'oeuvre d'un électricien explique sans doute le montant de 257 €.