



Charges entretien de parties communes non accessibles

Par **Erwin**, le **20/11/2013** à **13:27**

Bonjour,

Il y a quelques mois, j'habitais dans un appartement faisant partie d'un lot de 11 appartements. Mon appartement, et 6 autres, donnent directement et uniquement sur la voie publique. Les 4 appartements restant ne donnent pas sur la voie publique mais dans un couloir communs à ces 4 appartements uniquement. Ce couloir est fermé par une porte blindée à digicode. Je n'ai naturellement pas ce code, qui ne me servirait à rien d'ailleurs, puisque ca ne mène que chez les voisins.

Ma question est : dois-je payer les charges d'entretien de ce couloir dont je ne profite pas, dont je n'ai pas accès ?

L'agence en question n'en est pas à sa première escroquerie envers moi et mes anciens voisins.. (vraiment pas sa première...)

Merci d'avance à tous ceux qui pourront me répondre.
Cordialement.

Par **janus2fr**, le **20/11/2013** à **14:38**

Bonjour,

S'il s'agit d'une copropriété, c'est le règlement de copropriété qui définit qui paie quoi au niveau des charges.

S'il s'agit d'une monopropriété, c'est le propriétaire bailleur.

Par **Erwin**, le **20/11/2013** à **14:46**

Il s'agit d'une monopropriété, gérée par une agence immobilière (Foncia pour ne pas la citer).

Est-ce que le comptable de l'agence peut décider arbitrairement, sans connaître les lieux, et sans avis du propriétaire ? Ce dernier est une SCI en réalité...

Par **janus2fr**, le **20/11/2013 à 15:42**

Légalement, c'est le bailleur qui définit la répartition des charges et il doit l'annexer au bail lors de la signature. Ensuite, il n'est plus possible de modifier cette répartition sans un accord entre toutes les parties.

Pour savoir si le mandataire (l'agence) a le pouvoir de décider à la place du propriétaire, il faudrait connaître les termes du mandat signé entre eux, car c'est ce mandat qui fixe les pouvoirs du mandataire.

Par **Erwin**, le **20/11/2013 à 19:11**

Tout d'abord, merci pour vos réponses très rapides. C'est très aimable.

En regardant de plus près, il n'y a strictement rien d'écrit dans mon bail concernant les charges. En fait, il y a écrite loyer : 450 + 40 (provision pour charges).

Ces charges ont été arbitrairement attribuées, puisque les logements étaient neufs. Il n'y a ni close, ni preuve, ni rien du tout.

En revanche, il est dit que je dois mettre les compteur d'eau et d'électricité à mon nom.

Pépin : il n'y a jamais eu de compteur d'eau, les travaux n'ont jamais été terminés. Donc je n'ai jamais pu ouvrir de contrat.

Du coup, Foncia veut me facturer 1100euros d'eau répartie par rapport à la surface (valeurs du compteur de chantier) ainsi que 2500euros d'entretien de ce fameux couloir dont je n'ai jamais vu la couleur. Et toutes ces choses n'ont jamais été écrites dans mon bail.

Du coup, lors d'une facture pour la TOM, j'ai demandé pourquoi je payais des charges si on me facture la TOM, et on avait convenu, à l'oral, que ca ne serait que pour l'eau froide (j'étais dans un bon jour).

Du coup, je ne sais plus ce que je dois payer, ou ne pas payer. L'accord entre mandataire et propriétaire ? Aucun je pense. Au début, c'était une autre agence qui gérait le lotissement, et ils ont été rachetés par Foncia.