



## Charges récupérables ou non ?

Par **bb02**, le **01/02/2010** à **10:48**

Je suis locataire et dans le relevé des charges qui me sont facturées, il y a une rubrique "charges de copropriété". Renseignement pris auprès de l'agence où j'ai signé mon contrat, il s'agirait des charges de gestion locative (le propriétaire ayant confié la gestion de ses appartements à une agence immobilière), en partie récupérables sur le locataire. Est-ce normal?

Par **FREMUR**, le **01/02/2010** à **11:31**

Bonjour

La liste des charges récupérables par le bailleur est fixée de façon très limitative par deux textes.

Tout d'abord l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 qui distingue 3 grandes catégories : les dépenses correspondant à des services rendus liés à l'usage des différents éléments du logement; les dépenses d'entretien courant et les menues réparations des parties communes; les impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement; les impositions correspondant à des services dont le locataire profite indirectement. Par ailleurs un décret du 26 août 1987 maintenu par la loi de 1989, énumère les dépenses relevant de ces 3 catégories

( ascenseur, eau froide, eau chaude, chauffage collectif etc )

A ce jour sans surprise, les frais de gestion locative ne figurent pas dans cette liste, et il est tout à fait clair qu'ils ne répondent pas aux critères de la loi de 1989.

S'il s'agit bien de ce type de dépense, sa facturation au locataire est anormale.

Le bailleur doit vous communiquer un décompte précis par nature de charges et pas le seul relevé des charges de copropriété si ce document ne distingue pas les charges locatives des autres.

Enfin ces pièces doivent être tenues à votre disposition pour consultation si vous le souhaitez.

cordialement

PS : Voir sur ces points l'excellent article du blog de maître Joan DRAY inclus dans le présent site