



Plaques de porte et interphone hors de prix

Par **Ilama**, le **12/08/2010** à **08:17**

Bonjour,

J'ai emménagé il y a peu dans un appartement (locataire) et je suis aujourd'hui mis devant le fait accompli : je dois régler en complément de mon loyer des **factures** que mon agence immobilière me présente.

- L'une pour la **gravure de plaques** nominatives (porte, boîte aux lettres)
- L'autre pour l'enregistrement de mon nom dans l'**interphone** électronique à défilement.

Chacune des factures s'élève à 60€ environ, et me sont présentées à postériori. Personne ne m'a jamais prévenu de tels frais.

Après avoir épluché mon bail et ses annexes dans tous les sens, je n'ai trouvé absolument aucune mention y faisant référence. Je n'ai pas pensé à poser de question au sujet de ces deux prestations car elles ont toujours été implicitement incluses dans la "prise" de mes appartement précédents et je n'ai jamais rien déboursé. Je suis au pied du mur :

- **Cette situation est-elle normale ?**
- **Ai-je un quelconque recours ? Suis-je tenu de payer ?**

Par **Domil**, le **12/08/2010** à **14:00**

Si le bailleur vous en fait supporter la charge, c'est qu'il estime que ça entre dans les charges locatives.

C'est là le hic : est-ce vrai ?

C'est le Décret n°87-713 du 26 août 1987 qui définit ce qu'est une charge locative, il donne une liste ensuite en annexe, mais elle n'est pas exhaustive (contrairement aux réparations locatives)

Comme ça, à vue de nez, j'aurais envie de dire que ce n'est pas une charge locative MAIS je n'ai aucun argument pour ça. Seule une jurisprudence pourrait répondre

Si l'ADIL vous donne une réponse, exigez les références de la jurisprudence sur laquelle ils se basent (la loi ne permet pas de répondre)

Par **dobaimmo**, le **12/08/2010** à **14:06**

je rejoins Domil. j'ai des doûtes.

et une autre argumentation pour l'interphone vigik : votre propriétaire est tenu de vous "délivrer" le bien loué. rentrer chez soi mais également recevoir chez soi, fait partie d'une "délivrance" normale à mon sens. et comme vos amis ne peuvent rentrer chez vous sans vous avertir au préalable par ce système d'interphone vigik avec menu déroulant, c'est à lui de payer....

cordialement

Par **llama**, le **12/08/2010** à **15:51**

Merci pour vos éléments de réponse.

J'ai effectivement pensé au potentiel argument 'cela rentre dans les charges'. Or, les charges sont lissées sur l'année comme le stipule le bail. Sur mon échéance mensuelle j'ai bien : le montant du loyer, le montant des charges, puis les montants supplémentaires inscrits de manière tout à fait indépendante.

De plus, je possède un décompte très détaillé des charges d'entretien de l'immeuble, signé avec la mention "Bon pour accord" : aucune mention de l'interphone ni des plaques. Aucune mention non plus dans le règlement de co-propriété.

J'insisterai donc sur le fait que rien ne pouvait prévoir de telles dépenses avant de les voir refacturées sur mon loyer. Qui plus est avec des intitulés obscurs (JASON00003432). J'ai du appeler régulièrement mon agence pendant quatre jours pour enfin savoir de quoi il s'agissait.

Dans l'immédiat : quels sont les risques si je décide de ne payer que le loyer et les charges, en ignorant le reste pour le moment ?

Merci encore pour votre temps, j'apprécie beaucoup.

Edit: Domil, je viens de me rendre compte du caractère non exhaustif de la liste des charges. Quoi qu'il en soit, je me renseigne en parallèle auprès de mon ADIL.

Par **dobaimmo**, le **12/08/2010** à **17:39**

Vous ne risquez rien du tout car au plus, si on qualifie cela de charges récupérables, cela pourra être récupéré à la régularisation de la provision, un an après votre arrivée.

deux décrets du même jour pour les réparations locatives et les charges récupérables :

- celui concernant les réparations locatives indique : sont "notamment" des réparations locatives, laissant la porte ouverte à une interprétation ouverte.
- celui concernant les charges récupérables au contraire est limitatif. il a seulement été

complété dans le cadre de la loi ENL par quelques éléments (ceux dont vous parlez n'en font pas partie)
et la Cour de cassation a plusieurs fois indiqué que ce qui n'était pas compris dans le décret n'était pas récupérable.
cordialement

Par **Domil**, le **12/08/2010** à **19:11**

Vous risquez le non paiement du loyer et accessoire, que le bailleur ou son mandant, entame les procédures pour loyer impayé (LRAR puis tribunal)

Pour sécuriser : c'est vous qui attaquez le bailleur pour ces sommes. Ensuite le risque : l'appel et la cassation (donc des frais, beaucoup de frais) avec personne qui peut prédire le résultat qui ne sera que dans quelques années.

Essayez à la CLCV, ils sont très actifs sur le sujet (<http://www.clcv.org/>)

Le problème c'est qu'a priori on a rien pour s'appuyer, qu'il faudrait une jurisprudence sur le sujet.

On sait que les changements/installation de boites aux lettres, les installations de digicodes, sont à la charge du bailleur. Est-ce que ça entre dedans ?

A partir du moment où le bailleur impose un fournisseur, y fait appel lui-même, il est censé payer, etc.

Par **dobaimmo**, le **12/08/2010** à **20:19**

non le loyer et la provision pour charges est payé régulièrement. aucun risque de ce coté là. nous sommes plutôt ici dans un complément de charges qui au mieux pourra être mis en recouvrement lors de la régularisation. pas avant.

sauf bien sûr si ces frais sont expressément indiqués dans le bail comme devant être payés en supplément lors de l'entrée dans les lieux mais vous ne l'avez pas signalé

Par **Domil**, le **12/08/2010** à **21:15**

Pas si sur et devant le risque, je conseille fortement au locataire, de prendre conseil auprès d'un avocat spé en droit immobilier avec son bail en main ainsi que le règlement de copro et la demande de paiement envoyé par le bailleur.

N'ayant pas lu ses éléments, on peut ne pas voir LE détail qui change tout.