



## Régularisation charges locatives

Par **ancia**, le **21/05/2015** à **18:17**

Bonjour,

A réception du décompte annuel de charges, constatant des irrégularités j'ai demandé à consulter les factures et contrats, dans le délai connu d'un mois. Première demande sans réponse - 2e par LR - le bailleur a répondu en fin de mois. Le lendemain je me suis présentée et ai pu consulter les factures justifiant mes doutes prenant des notes en sténo - mais la responsable des états est intervenue m'interdisant la consultation des contrats et me priant de partir ayant du travail (je suis la seule à avoir consulté) acceptant de faire photocopier à mes frais lesdites factures - j'ai confirmé le tout par LR en indiquant les postes contestés et renouvelant ma demande de voir les contrats. Sans nouvelle au bout d'un mois j'ai pris contact, très mal reçue - un courrier reçu ce jour refuse les photocopies me demandant de voir les représentantes des locataires qui "connaissent les charges récupérables". Je suis fondée à contester en action en indû - mais sans pièces à produire au tribunal. Tenant compte du délai de 6 mois, des vacances judiciaires, de l'absence de documents à produire (je suis sûre de moi) que puis-je faire ?  
merci de bien vouloir me répondre.

Par **domat**, le **21/05/2015** à **20:28**

bjr,

la loi alur a prolongé à 6 mois le délai de consultations des pièces justificatives.

la loi de 89 prévoit dans son article 23 indique " Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

les photocopies que le bailleur accepte de vous faire sont à vos frais.

je ne suis pas certain que le bailleur soit obligé de vous fournir les contrats.

comme il existe peu de jurisprudences sur ce sujet et que la loi parle de conditions normales ce qui ne veut pas dire grand chose, je vous conseille soit de voir un avocat spécialisé, soit de prendre contacte avec l'adil.

cdt

Par **ancia**, le **27/05/2015** à **14:46**

Bonjour, et merci pour votre réponse.

Je crois avoir lu quelque part que les tribunaux ne reconnaissent pas les forfaits facturés par

les entreprises. Est-ce exact ?

J'ai en effet vu les factures d'intervention travaillant au forfait. Est-ce légal ?

Merci.

cordialement

Par **domat**, le **27/05/2015** à **15:08**

bjr,

vous vous voulez parler de forfait d'intervention(qu'elle durent 1/2 heure ou 8 heures)ou d'un contrat d'entretien à durée déterminée pour l'entretien d'un appareillage, contrat qui prévoit les interventions prévues au forfait et celles non prévues.

par exemple la facturation de l'eau au forfait est autorisée, c'est encore pratiquée dans certaines communes.

je n'ai pas connaissance que la facturation au forfait soit interdite d'ailleurs, les entreprises de service proposent de plus en plus des facturations au forfait.

votre syndic est payé selon un forfait annuel, comme les espaces verts ou le ménage des parties communes.

cdt

Par **ancia**, le **29/05/2015** à **17:07**

bonjour, et merci pour la réponse rapide.

J'ai recherché l'information dont je parlais s'agissant précisément du forfait de l'entreprise effectuant le nettoyage. Je pense avoir lu que, seulement dans ce cas, l'entretien étant effectué par du personnel, les salaires correspondants et autres sont seuls facturés en charges locatives récupérables à l'exclusion de la TVA. Qu'en pensez-vous ?

Par ailleurs, en cas d'action en répétition de l'indû pour les trois dernières années (s'agissant de logements HLM) seraient concernés 2014-2013-2012 ?

Maître,

Je viens de retrouver mon information du jugement rendu en 2004 par la cour de Cassation-précisant "la marge bénéficiaire de l'entreprise assurant le nettoyage ainsi que la TVA ne sont pas récupérables".

Or je lis partout que la totalité des frais est récupérable.Comment doit-on l'interpréter ?

Je vous remercie de votre réponse.

Cordialement,

Par **kerry79**, le **16/11/2015** à **14:23**

Je me permets une autre question espérant une réponse (!)

Dans les charges récupérables pour espaces verts, est-il normal de facturer "ramassage, évacuation des déchets"

et pour le désherbage récupérable "ramassage" ?

Merci.