

Charges locatives : contrôle et transparence



AB Habitat vient d'adresser aux locataires avec beaucoup de retard la régularisation des charges locative 2021.

C'est difficilement compréhensible pour les locataires d'autant qu'AB Habitat n'a donné aucune explication sur les diverses évolutions d'une année sur l'autre. Nous rappelons qu'AB Habitat doit afficher dans les halls le tableau des charges 2021 par résidence ainsi que l'évolution par rapport à 2020.

Contrôlons ensemble les charges

Nous vous informons que l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989

stipule que les charges récupérables sont « exigibles sur justification » et qu'« un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges, ainsi que le mode de répartition. Le bailleur doit fournir des explications sur les évolutions.



Les locataires doivent s'assurer que :

- les prestations ont été correctement facturées,
- les prestations ont été intégralement exécutées et les fournitures réellement livrées conformément aux contrats,....
- les factures ne sont pas erronées (validité des factures, bonne imputation, conformité par rapport au contrat...),

- il n'y a pas de surfacturation sur tel ou tel poste (coût abusif),
- tous les justificatifs demandés sont présents,
- les charges facturées aux locataires sont bien récupérables.

Les pénalités appliquées par le bailleur pour prestations non réalisées conformément aux contrats doivent être déduites.

Cela constitue un travail fastidieux **Indecosa C.G.T. invite les locataires à se regrouper** pour effectuer ces contrôles et est à votre disposition pour vous accompagner.

Vous pouvez vous faire aider par une association de locataires ou créer une amicale de locataires au sein de votre résidence et vous affilier à Indecosa C.G.T.

Indecosa C.G.T. demande à AB Habitat de la transparence sur les charges locatives

facturées aux locataires en transmettant les justificatifs des charges facturées à tous les locataires et amicales de locataires qui en formulent la demande.

Nous demandons également un meilleur suivi des prestations des entreprises intervenant sur le patrimoine.

Contact indecosaargenteuil@laposte.net

Les charges locatives

Tout logement génère des dépenses de fonctionnement appelées « charges » qui sont payées par les propriétaires. Lorsque le logement est loué, les bailleurs peuvent en récupérer une partie auprès des locataires. D'où l'expression « charges récupérables sur les locataires ».

Mieux informé de l'évolution des charges, le locataire est plus à même d'en maîtriser le coût. La loi donne des droits de contrôle plus étendus aux as-

sociations de locataires déclarées qu'aux locataires isolés. À tout moment, elles peuvent accéder aux documents relatifs aux charges. Les locataires doivent faire la

demande uniquement dans les 6 mois qui suivent l'envoi du décompte de régularisation. Le délai de prescription qui est de 3 ans à partir de la régularisation.

Natures des tâches	À la charge du bailleur	À la charge du locataire
Ascenseur	Gros entretien, frais de téléalarme et téléassistance	Entretien simple, consommation électrique
Assurance des murs	100 % (obligatoire)	Néant
Assurance du logement loué	Néant	100 % (obligatoire)
Logements vides	à 100 % à la charge du bailleur.	Néant
Désinsectisation et désinfection — Parties communes	Main d'œuvre	Produits
- Parties privatives	Néant	100 %
Dératisation	100 %	Néant
Digicode, interphone	Installation-remplacement	Entretien
Eau-Robinetterie	Achat de compteurs et de robinets	Location, entretien, relevés de compteurs - Entretien courant des robinets (clapets, joints) Consommation des parties communes et privatives
Espaces verts	Plantation, réfection des pelouses et massifs, élagage, achat matériel de jardinage, abattage	Arrosage, tonte, désherbage, taille, graines et plants — Entretien courant matériel — Eau pour arrosage.
Extincteurs	100 %	Néant
Honoraires si gestion syndic ou gérant	100 %	Néant
Gardien ou concierge	- 25 % s'il assure les deux tâches - 60 % s'il n'en assure qu'une - 100 % s'il n'en effectue aucune	- 75 % s'il assure les deux tâches - 60 % s'il n'en assure qu'une - Néant s'il n'en effectue aucune
selon l'exécution ou non de la tâche de nettoyage et de sortie de poubelles		
Agent de sécurité	100 %	Néant
Impôts et taxes	100 % impôts fonciers	100 % taxe d'habitation et 100 % taxe enlèvement ordures ménagères
Réseau câblé — Antenne collective	Installation ou remplacement si le locataire n'a pas donné son accord pour le raccordement	Installation entretien et remplacement si le locataire a donné son accord pour le raccordement
Vide-ordures	Débouchage	Désinfection
Chauffage	Installation-rénovation de chaufferie — Combustible stocké — Grosses réparations — Contrôle de sécurité.	Combustible consommé — Exploitation et entretien courant de la chaufferie.
Charges liées à la fourniture d'énergie par réseaux de chaleur : investissement, fonctionnement, consommation	Néant	100 %

Pourquoi adhérer à INDECOSA CGT ?

Adhérer à INDECOSA CGT c'est :

- Apporter son soutien à INDECOSA CGT ;
- Témoigner concrètement de son accord avec les buts qu'elle poursuit, forte de son affiliation à une structure nationale et régionale ;
- Participer aux actions qu'elle mène...

Comment adhérer ?

Lors de votre venue à l'une de nos permanences ou par courrier : en nous faisant parvenir, après l'avoir rempli, le bulletin d'adhésion ci-dessous. Votre cotisation n'est que de 30 € par an.



Scannez et découvrez le site d'INDECOSA-CGT

BULLETIN D'ADHÉSION — LOCATAIRES

NOM : PRÉNOM :
 ADRESSE :
 CODE POSTAL : VILLE :
 ADRESSE MAIL : TÉL. :
 BAILLEUR : DATE :
 SIGNATURE :

Bulletin à retourner avec un chèque de 30 €
 INDECOSA-CGT 95 — Maison des syndicats 26 rue Francis Combe 95000 CERGY