



Régularisation des charges - Copropriété

Par Mariem

Bonjour,

Arrivé dans le logement le 15/01/2022 (copropriété dans un immeuble), je viens tout juste de recevoir ma régularisation des charges annuelles de 2022 et j'ai quelques questions à ce sujet:

1) J'ai reçu l'avis de régularisation 22 sans être avertie par lettre 1 mois avant des détails des charges de la copro. Est-ce que légalement, le fait de ne pas avoir reçu les détails dans le temps imparti me laisse le droit de ne pas payer immédiatement ?

(J'ai quand même obtenu les détails demandés après avec reçue la lettre m'avisant de payer le surplus)

2) Sur le détail des charges, elles sont séparées en 2 sections avec la part de millième de mon logement associé:

- Charges communes générales ($771.34?/10000*1022 = 78.83?$)

- Charges chauffage ($11709.35/9518*992 = 1220.39?$)

Pourquoi les millièmes associés à mon logement ne sont pas les mêmes pour les 2 types de charges ? Y-a-t-il une différence entre le quote-part des espaces communs et celui du chauffage ?

3) Ai-je le droit de réclamer un ajustement du fait que mon arrivée a été faite le 15/01/22 donc pas un mois entier ?

Merci d'avance pour vos explications !

Par yapasdequoi

Bonjour,

cf l'article 23 de la loi n°89-462.

1) Puisque vous avez obtenu les détails et qu'ils justifient le montant demandé, vous avez 1 mois pour payer le solde débiteur.

Vous pouvez aussi demander à consulter les factures qui ont servi de base à ce décompte. Il faudra pour cela vous rendre chez le syndic.

2) Le mode de calcul et de répartition est dans le règlement de copropriété. Le bailleur peut vous donner les extraits qui expliquent ce calcul.

3) si l'exercice comptable est bien du 1er janvier au 31 décembre, certaines dépenses peuvent être proratisées. Vous demanderez pas courrier RAR au bailleur.

Par AGeorges

Bonjour Marie,

1. Ne confondez pas les règles entre locataire/bailleur et celles entre Syndicat/Copropriétaire.

En copropriété, les charges sont ajustées une fois les dépenses acceptées par l'AG. Elles deviennent exigibles à partir du moment où la résolution correspondante n'a pas été contestée, c'est-à-dire 2 mois après la réception du PV.

Apparemment, vous êtes copropriétaire, n'est-ce pas ?

Ce qui rendrait erronée l'intervention précédente.

2. Cela se produit ainsi dans toute copropriété où il existe des lots comme des garages, lesquels ne sont pas chauffés. La loi de la copropriété impose de ne pas faire contribuer ces lots aux charges de chauffage. Il y a donc une clé spécifique de répartition pour le chauffage, laquelle ne prend en compte QUE les appartements.

Chez vous, il y a 482 tantièmes assignés à des garages ou lots non chauffés.

3. Non, ce sont des choses qui se règlent le plus souvent entre copropriétaires. Le Syndic réclame les charges au copropriétaire en place au moment de la demande.

Cependant, il existe un dispositif dans certains logiciels de Syndic qui permettrait de gérer un prorata. Encore faut-il que le Syndic l'utilise.

Si rien n'a été prévu au niveau de l'acte de vente, vous pouvez toujours réclamer à votre vendeur sa quote-part, mais c'est tout de même un peu tard (du 14 juillet).

En principe, le compte de votre vendeur a été soldé quand il est parti, et le Syndic ne peut plus lui demander d'argent.

Par Mariem

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Je suis locataire du logement que j'occupe mais il est bien géré par un syndicat de copropriété. La location est gérée par une agence immobilière qui est aussi le syndicat.

La régularisation des charges m'a bien été envoyée par l'agence immobilière qui gère mon contrat de bail.

Donc si je comprends bien, la quote-part des charges de chauffage est donc inférieure à celles des charges collectives du fait que tous les appartements de l'immeuble détiennent des caves ainsi qu'un espace vert collectif qui n'ont pas nécessité à être chauffés. Cela résout mon problème n°2, merci.

Par yapasdequoi

L'agence immobilière est à la fois gestionnaire locatif et syndic.

Ne pas confondre le syndic (= gestionnaire de la copropriété) avec le syndicat (= l'ensemble des copropriétaires dont votre bailleur).

Ce n'est pas le syndic qui peut répondre à vos questions, il ne connaît pas les locataires.

C'est le gestionnaire locatif, mandataire de votre bailleur ou directement votre bailleur qui doivent répondre à vos demandes.

Et je maintiens ma réponse précédente qui s'applique absolument au cas d'un locataire en copropriété.

Par AGeorges

Marie,

La location est gérée par une agence immobilière qui est aussi le syndicat.

Cela est incorrect.

Ce qui est possible est que le bien que vous louez soit un bien dont le propriétaire est le Syndicat de Copropriété, constitué des Copropriétaires de tous les lots.

C'est par exemple le cas d'une ancienne loge qui aurait été privatisée.

Dans ce cas, ce Syndicat confie son bien à un service de gérance qui peut être hébergé par la même société que le Syndic, mais est bien une entité différente.

C'est avec cette entité de gérance que vous traitez pour votre loyer et vos charges.

Si votre bail le précise, vous payez des charges via des provisions soumises à ajustement annuel. Dans une "location" normale, l'anniversaire de cet ajustement est celui de votre bail. Mais en copropriété, il n'est pas possible de procéder à cet ajustement tant que les comptes n'ont pas été approuvés.

Par ailleurs, les charges de copropriété ne vous concernent pas directement. Il faut séparer la partie locative du reste. J'ai un peu l'impression que le service de gérance qui s'occupe de vous n'est pas très au point.