



Régularisation provisions sur charge

Par Sh0nagoon

Bonsoir !

J'écris car nous avons reçu un mail de nos propriétaires nous réclamant une régularisation de nos charges locative, on nous réclame presque 2000) entre 2023 et 2024.

Nous sommes dans cet appartement qu'on adore depuis fin 2019

Nous n'avons jamais eu de régularisation ou d'augmentation de loyer.

On paye 995? (760? de loyer + 235? de provision sur charges dont chauffage et eau chaude et froide)

Visiblement, on est passé de 1353,09? à 2440,59? sur nos factures d'eau chaudes et chauffage entre 2023 et 2024 ???

Le coût unitaire a augmenté c'est certain mais visiblement le relevé indique qu'on a davantage consommé également alors que :

-le chauffage est de moins en moins fort (en puissance maximum il est à peine tiède)

-on fait de plus en plus attention (on va avoir d'ailleurs une régul en notre faveur pour l'électricité)

On a eu les factures qu'ils ont reçu du syndic, on ne peut rien dire mais on ne comprend pas du tout comment celui puisse être possible

De plus, on nous annonce une régulation des charges entre 2024 et 2025 de 841?, cela concernerait le Concierge/Gardiennage, Ascenseur, Chauffage des parties communes, taxe Poubelles, Nettoyage, Espaces verts, Parkings. Mais nous n'avons aucune preuve de ces nouvelles dépenses.

Nous souhaitons restés en bon terme avec nos propriétaires que nous adorons mais nous aimerions tout de même vérifier toutes ces sommes annoncées et on voudrait en profiter pour vérifier les années antérieures et voir si notre provision sur charges n'était pas trop élevé par rapport au charges récupérables effectives.

Que pouvons nous faire ?

Avez vous des conseils ?

Merci d'avance pour vos précieux retours

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les charges locatives sont récupérables selon l'article 23 de la loi 89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Notamment :

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. 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.

La prescription est de 3 ans selon l'article 7-1 de la même loi.

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Attention, toutes les charges de copropriété ne sont pas récupérables. Le bailleur doit les extraire du relevé du syndic en respectant le décret 87-713

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

Il y a fort à parier que pour les années 2019 2020 2021 vous avez trop payé... mais c'est apparemment trop tard pour réclamer, sauf si la date d'approbation des comptes remonte à moins de 3 ans ?

Réclamez au bailleur l'accès aux factures des fournisseurs (chez le syndic), les relevés des compteurs individuels, le mode de répartition des charges collectives et les dates d'approbation des comptes (AG). En attendant vous n'avez rien à payer.

Ensuite quand vous aurez vérifié la réalité des montants réclamés, vous pourrez demander un étalement sur 12 mois (article 23)

"Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande."

D'autre part la provision pour charges devra être ajustée en divisant par 12 les charges réelles annuelles afin d'éviter un trop grand écart lors de la prochaine régularisation.

Si vous avez besoin de plus d'aide, consultez votre ADIL avec vos documents.

Par Sh0nagoon

D'accord merci beaucoup pour votre réponse !

Ce qui nous nquiète c'est l'abus du syndic qui ne justifie pas ses dépenses et non nos propriétaires qu'on adore et qui sont réglo depuis le début !

Mais le syndic c'est une autre histoire :(

Par yapasdequoi

Le syndic n'a rien à justifier aux locataires. Vous n'avez aucune relation contractuelle avec le syndic.

S'il abuse, c'est votre bailleur et les autres copropriétaires qui doivent s'en occuper, pas vous.

Toutefois il est exact que les dépenses qu'on vous réclame comme "charges" sont liées à la gestion de la copropriété. Mais cette gestion est sous le contrôle des copropriétaires. LE syndic ne fait pas ce qu'il veut.