Contestation de charges non récupérables auprès de mon agence imm

---
Par johnharison92

Bonjour,
Mon syndic, via mon agence immobilière me réclame la reddition des comptes de charges de 2019,2020 + 2021, car mon agence je cite "a eu du retard dans le traitement de ces dernières" soit une somme qui équivaut à presque 2 fois mon loyer qu'il m'est difficile de me régler dans l'immédiat. J'ai ainsi consulté une juriste, via la maison droit et de justice de la mairie de Paris, qui m'a stipulé que selon le Décret n°87-713 du 26 août 1987, de nombreuses charges inscrites sur le compte de charges, dont je vous fais suivre des copies plus bas, dont je ne suis donc pas redevables, me sont réclamées:
PLOMBERIE / Assurance multirisques,
Le Gaz et l'électricité de la loge ainsi que l'entretien matériel incendie.

J'en ai parlé à la gestionnaire de mon appartement et elle persiste et signe en disant que ce sont des charges dites récupérables sur le locataire.

Voici les sommes réclamées selon les comptes de charges de mon immeuble
exercice 2018/2019 198,50?
exercice 2019/2020 206,57?
exercice 2020/2021 483,77?
Pour information, mon appartement possède 75 tantièmes généraux.

Pouvez-vous m'éclairer à ce sujet ? Voici, par ordre chronologique le détail des comptes de charges
[img]https://ibb.co/R0zVjZT[/img]
[img]https://ibb.co/yXn1rYY[/img]
[img]https://ibb.co/rkMHFzg[/img]
[img]https://ibb.co/mB2nSc0[/img]
[img]https://ibb.co/64QzY27[/img]
[img]https://ibb.co/DwYwXWQ[/img]

Merci beaucoup,
Cordialement.

Par AGeorges

Bonjour John,

Un Syndic s'occupe des copropriétaires. C'est auprès de ces derniers qu'il récupère les charges de copropriété. Il n'a pas à s'occuper des locataires. Même en passant par l'agence qui gère la location.
Votre propriétaire est le seul à disposer des charges de copropriété. Il doit communiquer à votre agence la part de ces charges qui vous revient.
Vous n'avez pas à avoir de contact avec le Syndic. Il n'est rien pour vous. Et s'il n'arrive pas à récupérer les charges auprès du copropriétaire, c'est son problème, pas le vôtre.

Si le (co)propriétaire vous réclame des charges indues, c'est à l'agence qui gère la location de lui clarifier ce qui est vraiment à la charge du locataire. Ils sont sensés bien connaître tout ça.

Sauf erreur ou omission !

Par isernon

bonjour,

voir ce lien sur les charges locatives récupérables :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire[/url]

je confirme que le syndic n'a aucun rapport juridique avec les locataires qu'il ne connait pas, votre seul interlocuteur, c'est votre bailleur qui doit vous facturer les charges récupérables qu'il détermine et calcule.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je confirme les réponses précédentes.
Parfois les locataires font une confusion car une même agence fait à la fois "syndic" et "gestion locative".
De toute façon votre seul interlocuteur légal est votre bailleur, via l'agence.

A savoir, en matière locative, la prescription est de 3 ans, donc il n'y a pas à contester les dates.

Pour les montants, vous pouvez demander à consulter les justificatifs selon le texte de loi ci-dessous :
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806687/2020-10-02

"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. 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."

Et aussi :
"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."

Pour la nature des charges, nous n'avons pas la visibilité des documents que vous avez tenté de joindre et ne pourrons donc pas vous aider sans.

Reportez vous au décret sur les charges récupérables :
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000333863/2022-05-05/

Par johnharison92

Bonjour à tous, et merci mille fois pour vos retours.
J'ai été mal compris, c'est bien mon agence immobilière et pas mon syndic qui m'a contacté.
Je souhaiterai vous envoyer des détails de mes comptes de gestion pour opérations courantes de mon immeuble, afin de vérifier que le montant calculé est le bon. Pourrais-je avoir vos adresses e-mail ?
Merci à vous !

Par yapasdequoi

Pourrais-je avoir vos adresses e-mail ?
Ce n'est pas l'usage sur les forums.
Consultez l'ADIL avec tous vos documents (c'est gratuit aussi)
https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/

Et aussi : demandez au bailleur de consulter les pièces comptables (et le paiement par douzièmes)

Parce que des libellés peuvent être imprécis ou même trompeurs et vous imputer des charges qui ne sont pas locatives.

De plus la répartition des charges communes doit être calculée selon une grille de répartition que vous devez connaitre : il faut aussi vérifier les calculs.