



Gestion et calcul charges locatives

Par AINOS77

bonjour

J'ai souscrit un mandat de gestion locative pour mon appartement acheté en loi pinel. Cette agence a cumulé les fautes :

- Délivrance des clés sans perception du dépôt de garantie ni du 1er loyer
- Après départ du locataire, retenue sous évaluée des réparations. Ces réparations n'ont même pas été effectuées.
- Erreur de règlement sur une facture à un artisan : attente du remboursement en ma faveur depuis plus de 7 mois
- Dégradation mobilier et échange de l'électroménager neuf contre de l'occasion par le locataire lors de son départ ; l'agence n'a pas procédé aux vérifications entre état des lieux entrée et sortie
- Erreur calcul plafond pinel et loyer mal chiffré
- Pas de régularisation des charges annuelles auprès du locataire depuis 2021
- Négligence, absence d'informations

J'ai pu résilier le mandat suite à non information de la reconduction automatique.

Le locataire actuel va partir et je vais m'occuper des démarches de son départ mais je suis bloquée avec le calcul des charges locatives. Le bilan par le syndic est calculé du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.

Pouvez vous m'aider et me conseiller sur :

Quelles actions entreprendre contre cette agence pour être indemnisé

Comment calculer la régularisation des charges locatives de ma locataire qui va partir

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les 2 sujets sont à traiter séparément.

Pour le calcul des charges locatives, vous pouvez vous renseigner à l'ADIL.

Pour les formalités :

Le locataire va partir : a-t-il donné son congé ? si oui à quelle date l'avez-vous reçu ? et est-ce un bail meublé ou vide (durée du préavis ?)

Les charges :

Les charges sont-elles prévues en provision ou au forfait ?

Quelle est la date de la dernière régularisation ?

Et finalement le locataire a-t-il versé ou pas un dépôt de garantie ?

Par Bazille

Bonjour,

pour la regul des charges, il faut attendre l'arrêté des comptes et la réunion du syndic . (assemblée générale des copropriétaires) Donc pour vous après mars 2026 .

Dans la regul annuelle , le syndic communique le montant des charges annuelles récupérables . S il n y est pas, il faut le demander.

Vous avez aussi le montant annuel de l'eau.

A vous de faire au prorata de son temps passé.

C est ces 2 montants qui constituent les charges récupérables.

Normalement sur le dépôt de garantie on retient 15% , pour pallier à un dépassement de charges, lors de la restitution au départ du locataire.

Les charges sont régularisables sur 3 ans , vous pouvez régulariser 2024,2023, 2022. Ces charges prennent effet à la date la réunion annuelle du syndic.

Il y a aussi les ordures ménagères , c est en Octobre , de l'année en cours qu'on reçoit avec la taxe foncière. A voir si vous faite un provision mensuelle , ou si c est payable en une seule fois. Là aussi c est au prorata du temps de location dans l'année .

Par yapasdequoi

Tant qu'on ne sait pas si le locataire payait par provisions, on ne peut rien répondre de sérieux.

2 erreurs à ne pas répéter:

- ce n'est pas "la réunion du syndic" c'est l'AG des copropriétaires. cf loi 65-557
- ce n'est pas 15%, c'est jusqu'à 20% cf loi 89-462