



Régularisation des charges locatives

Par damphi

Bonjour .

Je suis locataire d'un appartement qui vient d'être vendu, mon bail continuant avec le nouveau propriétaire . L'ancien propriétaire avait confié la gestion à un syndic et le nouveau propriétaire gère lui même la location . Mon interrogation porte sur les charges locatives . Chaque année, l'équilibre se faisait au cours du premier trimestre par régularisation sur le loyer, à noter que chaque fois on me rembourse le trop payé . Je n'ai pas obtenu la régularisation des charges pour l'année 2019 et 2020 Avec le changement de propriétaire je me suis rapproché de mon bailleur pour obtenir des informations . Après plusieurs réclamations voici la réponse de mon gestionnaire de compte .

"Nous procéderons à la régularisation des charges 2019 lors de l'arrêt de votre compte . Elle sera ajoutée ou déduite à votre dépôt de garantie que nous reverserons à votre nouveau propriétaire . Pour ce qui concerne la régularisation des charges 2020, ce sera à votre nouveau propriétaire de s'en occuper. Les comptes 2020 de la copropriété ne sont pas arrêtés et nous n'avons pas les éléments pour calculer la régularisation". Cela est-il légal au moins pour la régularisation 2019 ? est-ce au nouveau propriétaire d'effectuer cette régularisation ? Merci pour votre aide . Cordialement, Damphi

Par AGeorges

Bonjour,

Ce n'est pas un Syndic mais une entité de gérance (pouvant appartenir à la même société) qui gère les locations qui leurs ont été confiées par un copropriétaire.

La situation pour 2019-2020 tient évidemment au problème sanitaire majeur qui a empêché beaucoup d'AG de se tenir (et aussi la mauvaise volonté des Syndics). Dans la mesure où l'AG supposée valider les comptes de 2019 s'est tenue beaucoup plus tard (la limite absolue étant apparemment le 1er avril 2021), il n'était pas possible de clore votre compte 2019 et de régulariser.

Par ailleurs, normalement, la régularisation pour 2020 ne peut intervenir avant l'arrêt des comptes de cette année-là, soit vers avril-mai 2021. Dans la mesure où le nouveau copropriétaire a retiré la gérance à la société qui fait aussi lieu de Syndic, il n'ont plus à s'en occuper. C'est donc le nouveau copropriétaire, quand il aura eu les résultats de l'AG 2021 couvrant les comptes de 2020, qui pourra régulariser avec vous votre compte 2020.

Tout cela paraît tout à fait normal. Votre "cabinet de gérance" a bien indiqué qu'il s'occuperont de 2019. Renseignez-vous sur la date de l'AG pour avoir une idée de "quand".

Par damphi

Bonjour et merci pour vos informations .