



Rappel de charges locataire suite augmentation budget en AG

Par Alexia9168

Bonjour,

Ma soeur était locataire d'un appartement du 11 avril 2023 au 15 mars 2024.
Son loyer était de 420 euros + 70 euros de charge (incluant l'eau chaude et le chauffage).

Suite à une AG de copropriété le 28 juin 2023, le budget prévisionnel a été augmenté, avec une date d'effet au jour même de l'AG. Son propriétaire ne l'a pas informé.

Elle a quitté le logement et cette semaine, son ancien propriétaire lui a demandé un rappel de charge de plus de 700 euros. Ce qui correspond à plus du double de charges qu'elle payait par mois !

Si ma soeur avait su que les charges augmenteraient de cette proportion, elle aurait quitté le logement.
Or, suite à l'AG qui a eu lieu en juin 2023, le propriétaire ne l'a pas prévenu de l'augmentation des charges.

Comment ma soeur peut-elle contester cette demande ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le budget est prévisionnel, il n'a donc aucun impact sur les charges réelles, mais éventuellement sur les provisions.
Ce n'est donc pas la justification de la régularisation demandée par le bailleur.

La régularisation annuelle des charges doit respecter l'article 23 de la loi 89-462 et à la fin du bail l'article 22.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Il est donc possible à votre soeur de réclamer au bailleur de consulter le détail des décomptes et les justificatifs des charges réelles qui lui sont imputées.

Par Alexia9168

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse.

Si je comprends bien :

- L'augmentation du budget prévisionnel des charges de la copropriété en cours d'année n'a pas d'incidence sur le montant des charges à récupérer auprès du locataire ?
- Le montant de la régularisation des charges ne peut pas excéder 20% de la caution ?

Je trouve que les montants demandés par le propriétaire sont beaucoup trop élevés

Par yapasdequoi

Le budget n'a aucune influence.

Par contre les charges réelles peuvent être plus élevées que 20% du dépôt de garantie (pas caution), mais c'est une provision maximale en attendant l'approbation des comptes de l'année en cours.

Ce qui est réclamé fait a priori suite à l'approbation des comptes de l'année précédente, auquel s'ajoute les 20%.

Il faut commencer par demander les justificatifs.

Par Alexia9168

Merci beaucoup !

J'ai bien compris. Ma soeur va lui demander le montant des charges réelles au J-J et non pas les provisions sur charge envoyées par le syndic tout au long de l'année.

Par yapasdequoi

En effet, les appels de fonds du syndic ne concernent pas le locataire.

Par AGeorges

Bonjour Alexia,

Quelques éléments complémentaires :

- Dans des charges de copropriété, une part est pour le locataire, une part est pour le copropriétaire.
- Les dépenses réelles ne sont connues que lors de l'approbation des comptes, apparemment fin juin pour votre soeur, pour l'année d'avant.
- La régularisation des charges ne peut se faire que lorsque les dépenses réelles sont connues, c'est dans la loi de 89.
- Votre soeur a apparemment loué sur deux 'exercices' comptables de copropriété. Sa part effective totale de charges pour 2023 ne sera pas connue avant l'AG 2024 (vers juin), traitant des dépenses 2023. Et la part pour 2024, encore un an plus tard.
- Cette mécanique de retard peut donner lieu à un arrangement, conventionnel, plus ou moins contestable ou à une régularisation tardive, ce qui peut ne pas convenir à un locataire parti depuis longtemps.

- Pour répéter, il n'y a pas de lien contractuel entre le vote du budget ordinaire, lequel concerne normalement l'année qui suit (donc 2024 pour une AG en juin 2023) et les conditions proposées au locataire.
- Il arrive que des Syndics un peu dépassés fassent revoter le budget de l'année en cours dont ils ont déjà dû gérer presque 50% des dépenses.
- il arrive également que des Syndics, un peu trop prudents voire gourmands fassent voter des budgets assez éloignés (en trop) des charges réelles (c'est le cas chez moi). Ce n'est qu'un an et demi après que l'on peut prouver la supercherie.

Mais, dans les deux cas, un copropriétaire ne peut, en aucun cas, demander une régularisation de charges sur la base d'un 'nouveau' budget.

Votre soeur doit donc rejeter cette demande de son ex-bailleur, au motif qu'une régularisation de charges ne peut se faire que sur des dépenses approuvées et réparties.

Le bailleur reviendra à la charge plus tard. Votre soeur doit donc être prudente et bien se renseigner. Par exemple, l'augmentation du prix de l'énergie peut avoir été mal anticipée dans cette copropriété et le bailleur dispose de TROIS ans pour faire un rappel de charges. Mettre un peu d'argent de côté au cas où est donc recommandé.

Notez encore que sous-estimer des charges est considéré par la justice comme une erreur du bailleur, voire une action déloyale ou une tromperie à l'égard de son locataire. Ce semble bien être le cas pour votre soeur avec un quasi doublement. (on promet des charges bien basses pour louer plus facilement et on se rattrape après !).

Enfin, s'agissant du dépôt de garantie, je vous confirme que la retenue pour régularisation potentielle de charges ne peut pas dépasser 20%.

Votre soeur peut donc réclamer les 80% qui lui sont dus, avec les pénalités de retard prévues si le bailleur traîne !