



Régularisations de charges 2021 et 2022

Par Eli06

Bonjour

J'ai reçu au début du mois une régularisation de charges de plus de 900 euros pour l'année 2021 et de 900? pour 2022.

Nous avons demandés des justificatifs au vu des sommes demandées. On a pu me fournir le décompte de charges pour l'année 2021 en revanche pour 2022 l'assemblée des copropriétaires n'ayant pas encore eu lieu je ne peux avoir de justificatif.

Nous avons souhaiter échelonner les charges pour 2021 et attendre l'assemblée générale et les justificatifs concernant les charges pour 2022. Notre agence nous met la pression en nous envoyant des relances une mise en demeure et en activant ce jour là garantie de loyer impayé .

on nous a aussi dit qu'on pouvait échelonner les charges 2021 du fait de leur retard concernant la régularisation en revanche que nous devons payer cash l'année 2022 .

Je ne sais pas quel recours je peux avoir merci de votre retour.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les comptes 2021 ayant été approuvés par l'AG, ils vous sont opposables et la régularisation annuelle des charges prévue par votre bail peut avoir lieu.

C'est l'article 23 de la loi n°89-462 qui définit les modalités de régularisation des charges.

Et en effet il est indiqué :

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.

MAIS : c'est la date de l'AG qui donne la date d'exigibilité. Est-elle antérieure de plus d'un an ? Si c'est par exemple "juin 2022" vous ne pouvez pas bénéficier de l'étalement légal.

D'autre part, les comptes 2022 de la copropriété n'ont pas encore été approuvés, il n'est donc pas possible d'effectuer la régularisation pour 2022.

La garantie "loyers impayés" ne va pas pouvoir intervenir pour 2022.

Consultez votre ADIL.

Par Eli06

Bonjour !

Merci pour votre réponse

J'ai eu un premier rdv avec l'Adil, j'ai eu les mêmes infos seulement quand j'ai exposé les faits à mon agent immobilier j'ai reçu un mail où il me parle de contentieux, d'huissiers? mon agent exige les charges 2022 sans pouvoir me fournir de justificatifs sous prétexte qu'il y a une régularisation sur 2021 avec justificatifs?

L'Adil doit me rappeler lundi.

Par yapasdequoi

Laissez les dire. Votre agence abuse de grands mots pour vous impressionner.

Payer vos charges 2021, ce sera déjà une preuve de bonne foi.

Mais il serait aussi utile de vérifier le calcul de la provision mensuelle qui est apparemment insuffisante.

Elle doit être basée sur le budget prévisionnel voté en AG, (dont il faut extraire les charges locatives).

Certains bailleurs sous-évaluent la provision pour attirer les locataires, mais la mauvaise surprise de la réalité arrive tôt ou tard.

Par AGeorges

Bonjour Eli,

Vous êtes donc locataire dans une copropriété et votre bailleur a confié sa gestion à une agence.

Le montant de vos charges est fixé dans votre bail. Il s'agit d'une provision.

Cette provision donne lieu à une régularisation annuelle qui peut être en votre faveur ou en votre défaveur.

Dans une copropriété, cette régularisation peut intervenir :

1. Une fois l'an pour la TEOM, encore que cette taxe n'a pas forcément été individualisée dans votre bail,
2. Une fois que les comptes de la copropriété ont été validés, et ceci intervient 2 mois après que le PV de l'AG qui approuve les comptes ait été reçu ...

Toute régularisation de charges doit donner lieu à un décompte. On ne peut pas vous réclamer 900? en disant simplement "les comptes de copropriété sont clos, vous nous devez 900?". En plus, cette régularisation ne peut se baser que sur des dépenses réelles et non sur un quelconque budget.

Ceci implique qu'il n'est pas possible de régulariser des charges pour une année dont l'exercice n'est pas clos, approuvé et non contesté, ce qui s'applique à 2022, dont les chiffres réels et validés ne seront pas connus avant cet été.

Il est bien sûr raisonnable de penser que s'il a manqué 900? en 2021, ils manqueront AUSSI en 2022. Cependant, si rien n'a été fait à ce sujet (par exemple un avenant au bail pour ajuster des charges notoirement trop faibles), il n'est pas possible de vous réclamer de l'argent par anticipation. Il est aussi possible qu'une dépense classée locative ait explosé en 2021 et que le phénomène ne soit pas reproductible.

A titre indicatif, malgré son nom, la GLI s'applique aussi aux charges.

Dans tous les cas, un rappel de 900? représente 225? par trimestre, et 75? par mois. Ce n'est pas négligeable, et il faut bien vérifier pourquoi ces charges auraient tant augmenté. L'argument de Yapasdequoi est malheureusement tout à fait valide. Votre bailleur et l'agence ont fixé vos charges de façon sous-estimée, et c'est vous qui en subissez les conséquences. Mais le décompte qui vous est dû peut aussi montrer des anomalies, comme le fait de vous imputer des charges qui ne sont pas définies comme locatives.

Il faut donc bien tout vérifier.

Par Eli06

Merci énormément pour vos réponses !

Voici la réponse de mon agent immobilier :

« Bonjour,

Suite à votre mail de ce jour concernant la relance pour impayé suite à la régularisation de charges, vous trouverez ci-joint le document demandé comme demandé.

Comme indiqué hier lors de notre appel téléphonique vous êtes à plus de 45 jours d'impayés et nous sommes donc dans l'obligation de vous déclarer au service contentieux si nous n'avons pas la preuve de paiement ce jour puisque vous avez déjà eu une relance simple le 15/02 et une relance avec mise en demeure le 28/02-01/03.

Vous pouvez régulariser votre situation d'impayé afin de ne pas vous mettre en défaut de paiement et ouvrir un litige avec l'assurance concernée, puis s'il y avait contestation de votre part des sommes réclamées par le syndic, nous pourrions bien entendu étudier votre demande, mais les sommes dues à ce jour doivent être réglées dans l'immédiat désormais.

Pour la régularisation de charges 2022, nous ne pouvons rester sur le décompte de charges de 2020 comme c'était le cas alors que le décompte de charges 2021 a été communiqué par le syndic, nous n'avons pas le droit de conserver

des provisions pour charges fausses et nous serions en tort professionnellement.

Vous avez eu le justificatif qui explique le réajustement puisque nous vous avons communiqué le dernier décompte de charge transmis par le syndic et la loi nous oblige à suivre les derniers montants transmis par ce dernier.

Maintenant si vous préférez ajouter un dossier de contentieux et des frais de procédure et d'huissier qui vont s'en suivre, nous vous laissons le choix de vos décisions.

Nous sommes là pour vous indiquer les obligations et devoirs et vous être libres de votre réaction mais vous aurez été avisés des démarches qui vont suivre dans l'immédiat auprès du service des impayés.

Nous vous remercions pour votre retour et de bien vouloir nous tenir avisé au plus vite. »

Pour info cette réponse fait suite à ma demande :

« Bonjour

Nous avons eu notre rendez-vous avec l'association Adil afin de mieux comprendre et appréhender votre demande concernant les régularisations de charges pour 2021 et 2022.

Pour honorer le paiement des charges 2021, nous aurions besoin de l'état des dépenses de la copropriété pour l'exercice 2021 afin de vérifier que la ventilation des charges récupérables est effectuée conformément au décret du 26/08/1987.

Concernant les charges 2022, nous avons vu avec L'Adil que les charges récupérables sont exigibles sur justification en contrepartie. »

J'ai de nouveau rdv avec mon Adil pour vérifier les documents envoyés par mon agence et vérifier le montant concernant la régularisation des charges 2021 .

Je vous avoue que cette situation est très compliquée à gérer jeune maman et enceinte de mon deuxième cette pression de la part de mon agent reste difficile à gérer !

Merci énormément pour vos réponses ça me conforte dans le fait que nous sommes dans notre bon droit !

Par AGeorges

Bonsoir Eli,

La lettre dont vous avez communiqué le texte est fort curieuse et le fait d'une personne qui ne semble pas bien compétente.

Si j'en avais été le destinataire, j'aurais répondu ceci :

1. Je me porte en faux au sujet de votre accusation de 45 jours d'impayés. Je vous rappelle que des charges ne peuvent être régularisées que sur justificatif. Vous ne pouvez donc PAS vous limiter à me réclamer de l'argent. Vous devez me fournir un justificatif détaillé, en tant que bailleur ou représentant du bailleur. La simple production de documents comptables de copropriété n'est d'ailleurs pas suffisante, c'est à vous de faire le tri des charges locatives et des autres.

En vous exonérant de ce devoir, vous avez perdu l'exigibilité de votre demande. Il n'y a donc pas lieu de mettre en route un contentieux.

2. Il n'y a eu, de ma part, aucune contestation de somme prétendues "réclamées par le Syndic". Visiblement, vous ne savez pas qu'un Syndic ne peut réclamer de l'argent à un locataire donc le seul contact est le bailleur ou son représentant qui ne peut être le Syndic. Ne racontez pas n'importe quoi uniquement pour me faire peur.

3. En ce qui concerne 2022 et les années à venir, il pourrait me paraître normal qu'une certaine revalorisation des charges soit effectuée, s'il s'avère qu'elles ont été (volontairement ?) établies à un seuil trop bas.

Cependant, vous n'avez aucun droit de me réclamer une régularisation ne reposant que sur les charges 2021 dont je ne sais pas si elles sont représentatives.

Cette démarche devra respecter les formes prévues par la loi et se matérialiser sous la forme d'un avenant qui n'aura

de validité qu'une fois signé par les deux parties.

4. Pour l'instant, les comptes 2022 ne sont pas clos et vous n'êtes absolument pas autorisé à me réclamer la moindre somme à ce titre. Vu la teneur de votre courrier, je pourrais être tentée de vous attaquer pour menaces et tentative d'extorsion de fonds.

Merci donc d'agir de façon plus professionnelle.

En conclusion, j'ai RV avec mon ADIL pour analyser les documents imprécis que vous m'avez communiqués. J'établirai avec mon conseil le montant qui est VRAIMENT dû pour cette régularisation, tâche qui vous échoue normalement, et je vous réglerai après cette étape.

=====

Voilà Eli, c'est un peu bavard, mais il vaut mieux répondre à ces gens qui racontent un peu n'importe quoi et usent de menaces alors que c'est eux qui ne font pas leur boulot.

Si vous n'avez pas encore vu votre ADIL, vous pouvez vérifier avec eux les termes que je vous ai proposés.

Bon courage.

Par yapasdequoi

Cessez toute communication par mail avec cette agence qui menace sans rien expliquer, en mélangeant tout.

On décrypte que vous avez maintenant les justificatifs des dépenses réelles pour 2021, qui justifient la régularisation. Le mieux serait de les vérifier en détail avec l'ADIL, mais vous pouvez dès à présent commencer à les payer en 12 mensualités et contester ensuite si anomalies (vous avez 3 ans pour contester).

On décrypte aussi dans ce mail que pour 2022 l'agence demande une actualisation de la provision, ce n'est donc pas une régularisation "anticipée" qui serait en effet illégale.

Elle pourrait être dans son bon droit également, car selon l'article 23 : " 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."

Il faudra donc bien étudier tous ces éléments avec l'ADIL.

Toutefois ceci ne vous interdit en aucun cas d'exercer les recours auxquels vous avez droit selon les procédures légales :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301
[/url]

Dans l'ordre :

- 1/ Courrier RAR pour contester la régularisation, en demander l'étalement sur 12 mois, ainsi que l'augmentation brutale de la provision
- 2/ Saisie de la commission de conciliation
- 3/ Saisie du tribunal.

N'hésitez pas à faire ces démarches, c'est gratuit (sauf l'envoi du recommandé) et prouvera que vous n'êtes pas juste en impayé illégitime.

Par AGeorges

Eli,

Pour complément, l'article 23 (de la loi de 89) dit précisément :

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges

La règle est donc de vous prévenir UN mois avant de vous réclamer de l'argent.

PS. Evidemment, un tel courrier doit être envoyé par LRAR et non par mail.

Par Eli06

Merci beaucoup !

Je n'ai absolument pas été prévenue? j'ai directement reçu une relance.

J'attends avec impatience mon rdv avec l'Adil !

Merci pour vos retours !

Par yapasdequoi

Je n'ai absolument pas été prévenue? j'ai directement reçu une relance.
Oui mais bon... là ça fait 45 jours que vous savez ce que l'agence vous réclame...
Et vous avez maintenant les justificatifs... Sont-ils probants ? l'ADIL vous dira.

Par Eli06

Merci beaucoup !

Je n'ai absolument pas été prévenue? j'ai directement reçu une relance.

J'attends avec impatience mon rdv avec l'Adil !

Merci pour vos retours !