Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Remboursement des provisions de charges impossible

Par Ayanika

Bonjour,

J'ai demandé à ma propriétaire de faire une régularisation des charges pour l'an dernier. Cela fait maintenant un an que je vis dans l'appartement.

Elle m'a indiqué que c'est la première fois qu'un locataire lui demande une régularisation des charges et après s'être renseignée, elle m'a dit que le syndic de copropriété n'est pas capable de lui dire quelles sont les charges réelles consommées et donc qu'elle ne peut pas faire de régularisation.

Je sais déjà que la régulation ira en ma faveur car les charges sont très élevées (le bail indiqué qu'elles sont de 100 euros par mois pour 760 euros de loyer mais les quittances indiquaient qu'elles sont de 145 euros pour 645 euros jusqu'à ce que je relève l'incohérence à la propriétaire et qu'elle me dise que c'est le bail qui fait foi). L'appartement est ancien.

Quels sont mes recours pour récupérer le différentiel des charges ou au moins avoir une facture au réel si c'est moi qui devrai rembourser la propriétaire? Y a-t-il un document qui permet aux propriétaires de copropriété de connaître l'état des charges payées en 2022 ? Si oui, comment s'appelle-t-il ?

Merci

Par isernon

bonjour,

ce n'est pas au syndic de calculer les charges locatives récupérables pour le copropriétaire bailleur.

il appartient au bailleur de calculer les charges locatives avec les comptes remis annuellement par le syndic généralement avant l'A.G., en application du décret 87-713.

sachant que l'A.G. doit approuver les comptes dans les 6 mois de la clôture de l'exercice, je pense que votre bailleur peut obtenir les comptes de 2022.

salutations

Par Ayanika

Bonjour,

Quand j'ai demandé la régularisation, la propriétaire m'a remis un document qui lui a été remis par le syndic et qui s'appelle "Appel de fonds" et je ne sais pas quoi faire avec. Il y a bien un ensemble de charges dessus mais je n'y comprends rien, je voudrais juste un papier qui me dit voilà ce que je vous dois et voici ce que vous me devez.

Je vais lui demander de regarder les comptes annuels remis par le syndic et approuvés par l'AG dans les six derniers mois et de faire le calcul.

Pouvez vous me confirmer que la régularisation des charges est bien obligatoire si j'ai payé des provisions ?

Merci

Par janus2

Bonjour,
Votre bailleur ne semble pas bien connaitre son affaire...
Ce n'est pas l'appel de fond qui sert à la régularisation des charges locatives, mais la régularisation des charges de copropriété. Votre bailleur doit bien savoir de quoi il s'agit tout de même ? A partir de la régularisation des charges de copropriété, votre bailleur devra procédé à la régularisation des charges locatives en extrayant les bonnes rubriques. Normalement le syndic "mâche" le travail, mais il y a souvent des erreurs, c'est donc au bailleur de bien contrôler. A vous de faire très attention, parce que vu le peu de connaissances de votre bailleur, j'ai quelques doutes...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Un "appel de fonds" ne peut pas vous aider à calculer la régularisation des charges car il est calculé sur la base du budget prévisionnel de l'immeuble.

Il faut la liste des dépenses réelles de l'année 2022 après approbation des comptes par l'AG.
Ensuite le bailleur doit extraire les charges locatives (ce n'est pas le rôle du syndic même si certains logiciels le font, il peut y avoir des erreurs.)

cf article 23 de la loi n°89-462
"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 et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. 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 le décret qui détaille les charges locatives. Ce qui n'est pas dans la liste n'est pas récupérable.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

Consultez aussi votre ADIL qui vous aidera à y voir plus clair.

Par Ayanika

Un grand merci pour toutes ces informations. Je confirme que ma propriétaire ne sait pas comment s'y prendre, j'ai bien fais exemples en tête. Vos réponses à mon problème le confirme d'autant plus. Cela est très pénible car je me retrouve à faire des recherches pour tout et rien alors que je ne suis que locataire et surtout il m'est impossible d'avoir confiance. Si je ne relance pas, il ne se passe rien. Je ne souhaite pas entrer en conflit mais je ne souhaite pas non perdre de l'argent sans raison.

Je vais faire un copié collé des extraits de vos messages et lui envoyer en espérant que cela impulsera enfin une prise de responsabilités reelle.

Merci encore

Par yapasdequoi

Votre ADIL peut aussi vous aider à vous y retrouver.