



Changement de bailleur - qui régularise les charges locatives ?

Par Jimmylbc

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement dont le bail a été signé avec Monsieur A en 2020.

Monsieur A a vendu l'appartement (avec contrat de location) en juin 2022 à Monsieur B.

En août 2022, l'AG de la copropriété a eu lieu et a approuvé les comptes de l'exercice 2021.

En tant que locataire, j'ai payé les charges locatives de l'année 2021 à Monsieur A (ancien propriétaire).

Constant un trop perçu en ma faveur suite à l'approbation des comptes de 2021, j'ai sollicité la régularisation des charges locatives :

- Monsieur A me dit qu'il n'est pas concerné car il a vendu l'appartement et que c'est à Monsieur B de régulariser.
- Monsieur B me dit qu'il n'est pas concerné non plus car il n'était pas propriétaire en 2021 et que ce n'est pas lui qui a encaissé les charges de 2021. Il ne comprend pas pourquoi il devrait les régulariser.

N'ayant jamais fait de vente immobilière, j'ignore si les provisions pour charges locatives sont transférées au moment de la vente au même titre que la caution de garantie.

Quelqu'un peut-il m'éclairer sur ce que dit la loi et me fournir un texte de loi à ce sujet svp ?

Merci d'avance.

Par janus2

Bonjour,

Lors de la régularisation des charges de copropriété, c'est le propriétaire en titre au moment de cette régularisation qui en bénéficie. S'il y a eu trop perçu, c'est donc votre nouveau propriétaire qui va être remboursé. Il est donc logique que ce soit lui qui, par retour, procède à la régularisation des charges locatives.

Par AGeorges

Bonsoir,

La règle citée par Janus reflète l'action du Syndic. Ce dernier, quand il régularise ou appelle les charges, s'adresse au copropriétaire en place. C'est donc effectivement ce dernier qui reçoit la régularisation. Et, à son niveau, il n'est pas normal, en cas de sous-estimation qu'il paye les charges du copropriétaire d'avant, de la même façon que le copro d'avant ne trouvera pas l'inverse normal.

Donc, en général, il y a un accord qui accompagne l'acte de vente. Et puisque vous êtes concerné, cet accord doit vous être transmis.

Votre première démarche doit donc être de savoir quel protocole a pu être conclu entre le vendeur et l'acheteur. Peut-être le cas le plus fréquent serait une clause comme :

"L'acheteur fera son affaire des régularisations de charges antérieures qui pourraient intervenir après la date de la vente".

Une fois que vous saurez cela, vous aurez à qui vous adresser.

S'il s'agit du nouveau copropriétaire, vous pourrez alors lui adresser une LRAR disant à peu près ceci :

Monsieur,

Dans la régularisation positive de charges que vous avez reçue du Syndic, la partie dite locative me revient puisque, en fait, la provision a été versée par mes soins à votre prédécesseur, et que cette partie ne peut vous appartenir pour raison d'enrichissement sans cause (loi existante référence pas en mémoire).

Merci donc de me rembourser ce trop perçu.

Ce serait un peu plus complexe si les deux copros avaient convenu d'une sorte de prorata sur le remboursement du Syndic. Mais normalement, s'agissant des comptes de l'année d'avant, c'est l'ancien copro qui serait concerné, puisque l'excédent lui aurait été remboursé par le nouveau.

Par Jimmylbc

Merci janus2 et AGeorges de vos retours !

Je pense qu'il y a 2 types de régularisations qui rentrent en jeu et je ne sais pas si la loi les traite de la même façon :

- d'une part, la régularisation des charges de copropriété faite par le propriétaire avec le syndic de copropriété : celle-ci est régie par la règle citée par janus2 et que je retrouve également ici : [\[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000001459728\]](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000001459728)https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000001459728[\[url\]](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000001459728).

- d'autre part, la régularisation des charges locatives qui doit être faite chaque année par le propriétaire vis-à-vis du locataire. En 2021, en vertu de mon bail de location, j'ai versé 2400 euros de provisions pour charges locatives à l'ancien propriétaire (= 200 * 12 mois). Quand je regarde le relevé réel des charges de 2021 (qui n'a été établi qu'en 2022 après la vente), la colonne "Charges locatives" affiche un montant effectif de 800 euros. L'ancien propriétaire a donc encaissé $1200 - 1600$ euros de trop.

Ce montant de $1200 - 1600$ euros ne doit-il pas simplement être remboursé par l'ancien propriétaire (qui l'a encaissé effectivement) et non pas par le nouveau ?

En tout état de cause, il me paraît constituer une dette de l'ancien propriétaire à mon égard.

Ou bien cette dette est-elle transférée par le contrat de vente vers le nouveau propriétaire ?

Auriez-vous un texte de loi dans ce sens svp ?

Merci encore une fois de vos lumières.

Par AGeorges

Bonsoir Jimmy,

Pour moi, les charges de copropriété ne vous concernent pas.

Par ailleurs, il me semble douteux que quand on achète un logement occupé, on ne se préoccupe pas de la régularisation des charges locatives. Il devrait donc y avoir un écrit sur le sujet, mais cela concerne le vendeur et l'acheteur entre eux.

Il paraît normal également, que celui qui gère votre régularisation de charges est celui qui est votre propriétaire AU MOMENT où cette régularisation est faite.

Qu'il ait ensuite à récupérer une partie de cette régularisation ou pas auprès de l'ancien propriétaire, sur la base d'accord qu'ils auraient conclus entre eux, ne vous concerne pas. (enfin, c'est mon AVIS)

Le nouveau propriétaire est obligé de reprendre le bail en cours, et il est, de ce fait, obligé de gérer ce qui est lié à ce bail. Pour moi, il ne peut pas se défausser.

Notes sur vos écrits :

- Je ne suis pas sûr que vous puissiez vous baser sur une colonne 'charges locatives' dans un état du Syndic. Ce dernier n'est pas supposé s'occuper des locataires.

- En supposant que ce montant de 800? veuille dire quelque chose, et que vous avez payé 2400?, la différence est de 1600?, pas de 1200? (a moins que quelque chose m'ait échappé).

Par Jimmylbc

Bonjour AGeorges,

Merci de votre dernier retour.

Je comprends votre raisonnement qui me semble logique.

Concernant les deux notes :

- dans mon cas, les relevés de charges de copropriété indiquent dans une colonne séparée les charges qui relèvent du locataire bien que le syndic de copropriété ne s'occupe pas des locataires dans ma copropriété. Je ne sais pas pourquoi c'est comme cela, mais au moment de la régularisation de 2019 et de 2020, on s'était basé sur cette colonne.
- la différence est effectivement de 1600 ? et la mention de 1200 ? est une pure erreur de ma part. Je l'ai corrigée dans mon message. Merci de l'avoir relevée.

Par AGeorges

Bonjour Jimmy,

Dans le principe, les charges que vous payez à votre copropriétaire sont une partie des siennes. Disons que, par rapport à un détail copropriété, puisque vous semblez y avoir accès, il s'agirait des charges communes générales (CCG), auxquelles seule la TEOM devrait être ajoutée.

Vous pouvez donc avoir une idée de ce que paye votre bailleur comme CCG. Et bien, sûr, une annualisation de vos charges mensuelles ne devraient pas pouvoir dépasser largement ce montant.

Or, c'est le cas, apparemment. Payer 1.600? de charges locatives en trop sur une année me paraît colossal ! C'est pourquoi j'ai mis en doute les 800? auxquels vous vous êtes référencé.

A la base, un bailleur ne peut pas supporter des charges locatives de l'ordre de moins de 70? par mois et en demander 200. Cela me semble parfaitement abusif. D'autant plus qu'il me semble que vous disposiez déjà d'une année de référence, et que, lorsque le montant initial a été vraiment surestimé, il est de bon usage de l'ajuster l'année qui suit.

Il est de plus probable que si vous avez réclamé 1200? à votre nouveau bailleur, l'ampleur de la somme l'ait poussé à rejeter sa responsabilité dans un montant aussi élevé (et quand vous corrigerez en 1600?, cela ne va pas s'améliorer !).

Je vous recommande donc d'essayer d'approfondir cela.

Par janus2

Quand je regarde le relevé réel des charges de 2021 (qui n'a été établi qu'en 2022 après la vente), la colonne "Charges locatives" affiche un montant effectif de 800 euros. L'ancien propriétaire a donc encaissé [barre]1200[/barre] 1600 euros de trop.

Bonjour,

Certaines charges n'apparaissent pas dans le relevé du syndic, par exemple la TEOM qui est payée directement par le bailleur au fisc via sa taxe foncière...

Par Jimmylbc

Merci encore AGeorges de votre retour.

Vous avez tout à fait mis le doigt sur l'origine du problème : à la signature du bail avec l'ancien propriétaire, ce dernier avait prévu dans le bail un montant de provisions pour charges abusif (= entre 4 et 5 fois le réel), mais je n'avais pas de moyen de m'en apercevoir à la signature du bail et je ne n'avais pas de connaissances importantes en droit immobilier qui puissent m'inciter à lui demander une justification des charges.

Le jour où je me suis aperçu que l'ancien bailleur me prenait chaque mois entre 4 et 5 fois le montant réel des charges locatives, je lui ai réclamé régularisation. Il a d'abord refusé en essayant de faire passer les provisions pour un "forfait de charges" puisque la location meublée autorise le forfait (mais la loi précise bien, pour éviter tout détournement abusif, que le montant du forfait ne peut être disproportionné par rapport aux charges réelles).

En mars 2022, après avoir saisi la conciliation juridique, l'ancien propriétaire a fini par régulariser les charges de

l'exercice 2020 (à ce moment-là c'est le seul exercice dont l'AG a approuvé les comptes et dont le syndic a produit les relevés des charges réelles).

En mars 2022, j'avais donc une estimation des charges réelles (celles de l'exercice 2020), mais je ne pouvais pas imposer à l'ancien propriétaire de régulariser les charges de l'année 2021 en se basant sur celles de 2020.

Seulement, l'ancien propriétaire a vendu l'appartement avec bail de location en juin 2022 (avant que les charges de 2021 ne soient approuvées).

Depuis que le nouveau propriétaire est en place, je lui ai parlé du sujet et il a réduit le montant des provisions pour charges à une estimation raisonnable basée sur le dernier exercice connu.

C'est pourquoi le nouveau propriétaire ne comprend pas pourquoi, en ayant été honnête depuis qu'il a récupéré le bail, il doit rembourser des montants indûment et abusivement récupérés par l'ancien propriétaire et qui ne lui ont pas été versés lors de la vente (d'après lui).

J'ai fait convoqué l'ancien propriétaire devant la conciliation juridique et ce dernier a fait valoir une copie de l'acte notarié qui mentionne que le bien a été vendu avec bail de location et sans dette.

Cela me met dans une situation délicate vis-à-vis du nouveau propriétaire car tout laisse entendre que je dois me retourner contre lui alors qu'il a été honnête depuis qu'il a repris le bail.

Juste pour mon information, @AGeorges, êtes-vous un juriste ou avez-vous une formation en droit ? (je me pose la question vu les différents éléments intéressants que vous m'avez fourni)

Merci encore une fois.

Par AGeorges

Bonsoir,
Une petite info.
La TEOM annuelle par habitant est de l'ordre de 120? en moyenne nationale.

Par AGeorges

Jimmy,

Encore un point.

Si vous regardez les délais de prescriptions pour ce qui concerne les loyers et charges, vous verrez bien s'il est encore possible d'entreprendre votre ancien propriétaire sur le sujet, et il ne pourra pas se défaire.
La prescription serait de TROIS ans (à vérifier). Et donc, s'il y a une reprise à faire pour 2021, votre ancien propriétaire ne peut pas se défaire.

Le fait qu'un papier ait mentionné SANS DETTE n'est pas significatif, car il ne pouvait s'agir que de dettes connues. Pour ce qui concerne le potentiel de régularisation, il s'agit de dettes inconnues. Et sans clause reportant le sujet des dettes inconnues sur l'acheteur, il me semble que l'ancien propriétaire, celui qui a encaissé le surplus est bien celui qui doit le rembourser.

Par janus2

En mars 2022, j'avais donc une estimation des charges réelles (celles de l'exercice 2020), mais je ne pouvais pas imposer à l'ancien propriétaire de régulariser les charges de l'année 2021 en se basant sur celles de 2020.

Bonjour,
Normalement, la valeur des provisions doit être recalculée après chaque régularisation des charges, en divisant son montant par 12. Sauf à pouvoir faire état d'un budget prévisionnel particulier.

à la signature du bail avec l'ancien propriétaire, ce dernier avait prévu dans le bail un montant de provisions pour charges abusif (= entre 4 et 5 fois le réel), mais je n'avais pas de moyen de m'en apercevoir à la signature du bail

La loi 89-462 (article 23) est claire, le bailleur doit justifier, à la signature du bail, le montant des provisions :

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une

régularisation annuelle. 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 est alors facile de voir si la valeur des provisions est correctement calculée.