



Charges de copropriété

Par Marmar

Bonjour,

J'ai quitté fin février une location en copropriété. J'ai payé 50 euros de charges par mois, mais ça ne suffisait pas à couvrir toutes les charges (internet et charges de copropriété).

Le soucis est que le seul document que m'a fourni mon propriétaire est un appel de fonds du syndicat de copropriété, si je ne me trompe pas, il me faut une espèce de facture ? Je dois attendre l'assemblée générale ?

Il dit que je dois payer sous huit jours et que la somme sera majorée de 10% par mois de retard. Et je ne comprends pas du tout ses calculs sur la somme que je lui dois.

J'aimerais juste quelques précisions sur les charges de copropriété avec syndicat car tout cela est très mystérieux pour moi.

Merci beaucoup !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bailleur ne connaît pas la législation !

Il ne peut effectuer la régularisation que sur la base des comptes approuvés de la copropriété (= après l'AG)

Cet appel de fonds fait-il suite à l'approbation des comptes ?

Le bailleur doit extraire les charges récupérables (ou charges locatives) du décompte fourni par le syndic.

L'article 22 de la loi 89-462 précise :

"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."

Cet article 22 indique aussi :

"A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile."

C'est donc éventuellement lui qui vous devra 10% par mois de retard ! L'arroseur arrosé !

Par Marmar

Merci beaucoup pour votre réponse, c'est bien ce qu'on m'avait dit à l'adil mais j'avais besoin qu'on me le reconfirme, mon propriétaire me fait douter à chaque fois.

Je lui ai expliqué tout ça, pour le moment pas de réponse.

Par yapasdequoi

Pourquoi mettre en doute ce que dit IADIL ? Ce sont des juristes spécialisés dans l'immobilier !

Pour contester le décompte auprès de votre bailleur, il ne suffit pas de lui expliquer, il faut lui écrire un courrier RAR, puis si aucune réponse après 1 mois saisir la commission de conciliation puis le tribunal.