



Récapitulation des charges

Par vardi

Bonjour

Mi aout j'ai demandé au bailleur cout /consommation CEF/CEC, il m'a envoyé le récapitulatif pour l'exercice 1/01/2023 au 31/12/2023.

Je suis entrée dans cet appartement mi mars 2023.

Je lui ai demandé de justifier la CEF/CEC, celle des parties communes, consommation gaz (ballon eau chaud collectif) et celle des parties communes.

- De me transmettre les index CEF/CEC !(que j'ai relevé lors EDEL à aout 2024).

- Si le calcul de la consommation CEF/CEC a été effectué au prorata ?

- J'ai provisionné 65 euros/mensuel/2023, relative aux charges et j'ai constaté que l'exercice débute comme indiqué ci-dessus et lui ai demandé par conséquent de recalculé a prorata de mon année dans les lieux donc à partir du 18 mars.

- Et de recevoir à partir de septembre une quittance de loyer mensuel + charges (provision)

Et lui ai déjà rappelé la loi qui souligne que toutes charges doivent être justifiées.

Voici sa réponse : Le document fourni m'a été donné par le syndic et la réunion de copropriété a validé les comptes : le document fourni est officiel et extrait des comptes qui ont été validés par tous les copropriétaires !

Que me conseillez vous pour le mobiliser ?

Cordialement

Vardi

Par yapasdequoi

Bonjour

Après courrier RAR sans résultat vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation.

Par vardi

Bonjour

Avant de saisir la commission de conciliation et devant l'absence de réponse du bailleur, j'ai envoyé un mail au syndic leur demandant de mettre à ma disposition l'ensemble des justificatifs relatifs aux charges 2023. Ce dernier n'a pas répondu !

Quelles sont les obligations du syndic vis à vis des droits des locataires et précisément ma demande ?

Merci

Vardi

Par yapasdequoi

Aucune obligation.

Le syndic ne connaît pas les locataires et n'a aucune relation contractuelle avec eux.

Votre seul interlocuteur est votre bailleur (ou son mandataire)

Par coprolectos

Bonjour,

Lisez ceci afin d'en savoir plus et éventuellement donnez à votre bailleur le lien internet :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire?eml-publisher=hubscore&eml-name=Emailing-es-29-%5bBI_362_20240409%5d-20240409&eml-mediaplan=%5bhttps://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire#]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire?eml-publisher=hubscore&eml-name=Emailing-es-29-%5bBI_362_20240409%5d-20240409&eml-mediaplan=%5bhttps://www.economie.gouv.fr/particuliers/proprietaire-bailleur-charges-recuperables-locataire#[/url]

Bonne lecture.

Par janus2

Bonjour,

Lors de la régularisation annuelle des charges, votre bailleur ne vous doit qu'un décompte détaillé par poste. Que voulez-vous de plus ?

Si vous voulez consulter les justificatifs (comme la loi 89-462 vous y autorise), cela risque d'être compliqué dans une copropriété. En effet, votre bailleur seul n'a pas le pouvoir de vous les transmettre, il faut qu'une réunion tripartite, syndic, bailleur et locataire soit organisée, ce qui est parfois très difficile.

Par yapasdequoi

cf article 23 de la loi 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.

Par janus2

les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Il me semble que c'est bien ce que j'ai écrit dans le message précédent...

Par yapasdequoi

C'est juste la citation du texte de loi.

Par vardi

Merci pour le complément d'information plus éclairant.

Cordialement

Vardi

Par vardi

J'ai bien précisé sur le 1er commentaire que les index de consommation ECF/ECS non pas été communiquées !!

Par yapasdequoi

De quel compteur s'agit-il ? Votre compteur privatif ? ou le compteur de la copropriété ?

Par vardi

compteur privatif situé dans le couloir, index relevé lors de EDL

Par yapasdequoi

Vous avez le moyen de le relever vous-mêmes.

Les charges correspondantes dépendent de votre consommation réelle.

Le syndic a certainement indiqué la consommation privative, et donc son relevé d'index lors de la facturation au copropriétaire.

Vous êtes redevable de la consommation depuis le relevé de l'EDL jusqu'au jour de la régularisation.

Par vardi

Oui, il est normal que je connaisse les index que le syndic a relevé cela me permettra de mieux comprendre ce que je dois payer !

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander cette information au bailleur.

Par vardi

Oui c'est fait j'attends déjà plus depuis le 6 septembre !

Par yapasdequoi

Avez-vous demandé par courrier RAR ?

Si oui, il faut attendre au moins 2 semaines pour qu'il la retire.

Si le courrier n'est pas retiré ou qu'il ne répond pas au bout d'un mois, vous pourrez saisir la commission de conciliation.

Par vardi

Pas de courrier RAR. 2 mails et un échange téléphonique ou j'ai reprécisé mes attentes.

Je vais prendre rendez avec la commission de conciliation.

Merci encore d'avoir pris le temps d'éclairer cette situation.

Cordialement

Vardi

Par yapasdequoi

Vous faites erreur et vous allez perdre votre temps.

Il faut commencer par la demande au bailleur par courrier RAR. C'est la première étape obligatoire.

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

Par vardi

1er étape conseils auprès commission de conciliation et ce qui devrait suivre RAR j'imagine.

Par yapasdequoi

Faites ce que vous voulez.

Bonne chance.