



Frais de copropriété

Par lax08

Bjr,
Le syndic facture des frais d'eau froide, frais de convocation AG, frais de location de salle, contrat pompe de relevage, etc pour à chaque fois 3 lots différents (appartement, garage fermé en sous-sol et parking ouvert en sous-sol)
Les 3 lots sont au même propriétaire.
Le syndic peut il demander ces frais pour chaque lot sachant qu'il s'agit du même propriétaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le règlement de copropriété indique pour chaque lot la quote part des charges qui correspond à la quote-part des parties communes.

Article 5

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 3

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Que ce soit le même copropriétaire ou pas ne modifie pas le montant à payer.
Il peut y avoir en plus des charges spéciales pour le parking (exemple : la maintenance de la porte automatique)

Juste un bémol : la location de salle est-elle dans les locaux du syndic ou bien dans un lieu autre ?

Par lax08

Bonsoir,
Merci pour le retour
La salle je ne sais pas si cela se passe dans les locaux du syndic ou bien si une salle à l'extérieure est louée

Par yapasdequoi

Demandez au conseil syndical...

Par lax08

Pkoi selon le cas cela change koi ?

Par yapasdequoi

Le syndic n'a pas le droit de facturer la location d'une salle située dans ses locaux.

Par lax08

OK je vais me renseigner
Je vais voir si le syndic envoie 3 courriers au cocopriétaire pour chacun de ses lots (appartement, garage et parking en sous-sol) car les frais de convocation ag sont comptés dans les 3 lots pour le même propriétaire.

Par yapasdequoi

Un seul courrier devrait suffire.

Par yapasdequoi

En complément : ces frais de convocation sont constitués uniquement des frais postaux, le syndic n'a pas le droit de facturer plus.

Par lax08

OK je vais me renseigner

Je vais voir si le syndic envoie 3 courriers au copropriétaire pour chacun de ses lots (appartement, garage et parking en sous-sol) car les frais de convocation ag sont comptés dans les 3 lots pour le même propriétaire.

Par Henriri

Hello !

Remarque : Lax normalement le contrat de votre syndic pro doit être conforme au décret n° 2015-342 définissant le contrat type* de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Comparez les deux à propos des facturations qui vous intriguent chez votre syndic.

* Par exemple l'AG annuelle (préparation, convocation, réalisation, PV) est incluse dans le forfait d'un syndic.

Lecture

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/JORFTEXT000000305770/LEGISCTA000030406800/#LEGISCTA000030418451]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/JORFTEXT000000305770/LEGISCTA000030406800/#LEGISCTA000030418451[/url]

A+

Par lax08

Je ne traite pas avec le syndic pro mais avec la propriétaire.
J'ai reçu de sa part les rappels de charges qui lui ont été adressées par le syndic et elle m'a fait copie.

Par yapasdequoi

Vous êtes locataire ?

C'était mieux de le préciser dès le départ.

Le relevé du syndic est global et ne contient pas que des charges locatives.

C'est au bailleur de faire le calcul précis et de vous indiquer la somme que vous devez payer :

- les consommations d'eau : oui

- les frais d'AG : non.

Par lax08

Oui je suis locataire

Par isernon

bonjour,

si vous êtes locataire, votre seul interlocuteur est votre bailleur qui établit vos charges locatives.
le syndic n'a aucun lien juridique avec les locataires qu'il ne connaît pas.

salutations

Par Henriri

(suite)

Si vous êtes locataire Lac alors vous n'êtes concerné que par les charges "récupérables" par le bailleur auprès de vous (par exemple on n'y trouve pas les frais d'AG) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

A+

Par yapasdequoi

LA loi 89-462 vous permet d'avoir accès aux justificatifs des charges qui vous sont réclamées lors de la régularisation annuelle.

article 23 (extrait)

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.

Les appels (rappels ?) de fonds du syndic ne sont pas des justificatifs, il faut demander au bailleur à consulter les pièces comptables, ce qui n'est en général possible qu'en vous déplaçant chez le syndic.

Par lax08

Merci pour ces détails.

En fait je voulais savoir comme précisé dans mon premier poste si certains frais imputés par le syndic au propriétaire qui le répercute au locataire sont imputables en finalité au locataire. Précisant que le propriétaire loue un appartement, un garage fermé et une place de parking ouverte genre box en sous-sol tout comme le garage. Les frais énoncés sont à chaque fois demandés par le syndic au propriétaire dans ses 3 lots.

Pour moi des frais de convocation ag, frais d'eau froide, etc imputés dans les 3 lots ne collent pas. Le propriétaire est convoqué en ag pour ces 3 lots et on lui impute à chaque fois des frais individuels.

Par yapasdequoi

On vous a déjà répondu :

- les frais d'AG : non
- les consommations d'eau : oui

Précisez mieux votre question.

Par Henriri

(suite suivante)

Lax, mais diable que vous importe les charges que le syndic fait payer à votre bailleur ?

Ce qui compte POUR VOUS c'est seulement les charges que votre bailleur a le droit de RECUPERER au près de vous concernant le ou les lots qui font l'objet de VOTRE BAIL ! Que lui louez-vous ?

Pour vous assurer que les charges que votre bailleur veut vous faire payer sont bien des charges locatives récupérables utilisez le lien que je vous ai déjà donné :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

On est d'accord ?

