



Demander détail charges du syndic récupérables locataire

Par litige30000

Bonjour,

Je me demande si je ne me fais pas avoir depuis des années :

L'agence qui gère la location pour le compte du propriétaire, m'envoie chaque année une régularisation des charges, et chaque fois je dois une somme importante, j'ai demandé à l'agence le détail des charges qui sont dites récupérables, ils m'ont envoyé le relevé du syndic :

- Charges générales (dépenses générales)
- Charges individuelles
- Parking
- Dépense bâtiment commun
- Dépenses individuelles
- Relevé eau froide

TOUTES ces charges me sont imputées, mais je ne comprends pas ce que sont les charges générales, puis-je demander à l'agence le détail?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous devez une somme importante lors de la régularisation c'est que la provision est insuffisante. A-t-elle été actualisée ?

Vous pouvez demander à consulter les factures chez le syndic.

cf article 23 de la loi 89-462

"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."

Toutes les charges de la copropriété ne sont pas forcément récupérables, il faut pointer le détail par rapport au décret 87-713

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149>]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

Par litige30000

Bonjour, depuis que je suis dans l'appartement, la provision n'a jamais été actualisée.

Je paye 30? de charges mensuelles, je dois 60? de charges mensuelles en régularisation, avec une consommation d'eau de 50M3 ce qui est une consommation normale.

L'agence vient de m'envoyer le relevé détaillé du syndic, cela correspond bien aux charges locatives récupérables, c'est un syndic très connu donc je ne pense pas qu'ils "trichent" ou s'ils le font pour arranger les propriétaires cela me semble compliqué de le prouver.

Est ce qu'ils devraient doubler la provision sur charge pour être au plus près de la réalité?

La ils me font un rappel de 2022 2023 donc environ 700? de rappel de charges à payer, est ce que je peux demander un échancier pour payer?

Merci

Par yapasdequoi

Il faut déjà actualiser la provision en divisant la dépense réelle par 12.
Ou alors vous mettez l'argent de côté pour éviter une nouvelle mauvaise surprise dans 1 an.

D'autre part la régularisation est due, vous pouvez demander un étalement mais le bailleur peut refuser... (comprenez qu'il a déjà avancé cette somme depuis un moment au syndic.)

Par litige30000

Mais est ce que cette agence a l'obligation de se rapprocher de la réalité des charges?

Par yapasdequoi

cf article 23 de la loi 89-462

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.

L'agence doit donc soit diviser par 12 les dépenses réelles de l'année passée pour calculer la provision mensuelle de l'année à venir,
ou encore se baser sur le budget prévisionnel voté en AG.

Il semble que vous n'êtes dans aucun de ces 2 cas.

MAis personne ne vous empêche de verser spontanément la somme que vous calculerez.