



Demander détail des charges récupérables locataire

Par **thomas340**, le **25/06/2024 à 13:31**

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**, le **25/06/2024 à 13:50**

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
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149>

Par **thomas340**, le **25/06/2024 à 13:57**

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 échéancier pour payer? Merci

Par **Lag0**, le **26/06/2024 à 06:43**

[quote] Est ce qu'ils devraient doubler la provision sur charge pour être au plus près de la réalité? [/quote] Bonjour, Théoriquement, à chaque régularisation, la provision devrait être recalculée (en divisant par 12 la dernière régularisation et éventuellement en tenant compte du budget prévisionnel).

Par **yapasdequoi**, le **26/06/2024 à 10:45**

Avant d'actualiser la provision, il faut déjà vérifier que les dépenses réelles sont bien justifiées. Ensuite la division par 12 est la meilleure solution. Mais personne n'empêche le locataire de verser la somme qu'il estime correcte, même si l'agence ne se fatigue pas à faire le calcul.

Par **thomas340**, le **26/06/2024 à 11:57**

D'après le syndic, les charges réclamées sont les charges dites locatives, après est ce que le syndic arrange le propriétaire je ne sais pas...

Par **yapasdequoi**, le **26/06/2024 à 12:08**

Les charges locatives sont définies par décret, pas par le syndic ... Le syndic n'a aucune relation contractuelle avec le locataire. Il faut dialoguer avec le bailleur;