



Charges locatives très anormalement élevées

Par **Edx76**, le **28/12/2014** à **19:54**

Bonjour à tous,
Voici le problème qui m'amène:
- Le propriétaire de mon appartement me demande de lui régler un complément de charges annuel nettement supérieur aux années précédentes (un peu plus de 500 euros).
- Pour justifier ce montant, il s'appuie sur le décompte des charges établi par le syndic. Sur celui-ci, le total de la colonne "Votre quote-part" s'élève à 2291.25 euros et le total de la colonne "Dont Locatif" s'élève à 2493.13 euros.
- Voici comment je comprends les choses:
- "Votre quote-part" correspond à la somme des charges qu'il doit payer pour l'année.
- "Dont locatif" correspond à la partie de cette somme qu'il peut me demander de lui rembourser (partie récupérable = charges locatives).
Est-ce bien ainsi qu'il faut comprendre les choses? Et si oui, comment serait-il possible que j'aie à lui rembourser davantage que ce qu'il a à payer? Cela n'était encore jamais arrivé depuis 5 ans que je loue cet appartement.
- Si on regarde le détail des dépenses, il apparaît qu'à la rubrique "Chauffage", sa quote-part est de 1359.77 euros et qu'on me demande de régler 1895.09 euros. Par ailleurs, à la rubrique "Batiment", sa quote part est de 29.17 euros et on me demande de régler 65.86 euros.
- Malgré plusieurs conversations téléphoniques avec lui, je n'ai pu obtenir aucune information précise de la part du propriétaire: à la fois, il essaie de justifier le décompte du syndic en évoquant l'augmentation générale du coût de la vie (!!!) et à la fois, il reconnaît qu'il semble y avoir un problème dans ce décompte. Ce qui ne l'empêche pas de continuer à me réclamer l'intégralité de ce complément de charges par lettres.
- Quant au syndic, j'ai demandé au propriétaire de le contacter pour me fournir des explications. Il m'a transmis une copie de sa réponse, par deux fois la même (copié-collé): "Je vous confirme qu'il n'y a pas d'erreurs (...) Il est normal que les charges de votre locataire soient supérieures aux vôtres", sans autre précision.
Ma question est donc la suivante:
- Ai-je raison de considérer que la situation est anormale, que le décompte du syndic comporte des erreurs (chauffage, batiment) et que ce décompte devrait être rectifié?
- Ai-je raison de considérer qu'on essaie de me faire payer une somme injustifiée?
Merci de votre aide.
Edx

Par **Lag0**, le **28/12/2014** à **23:25**

[citation]Sur celui-ci, le total de la colonne "Votre quote-part" s'élève à 2291.25 euros et le total de la colonne "Dont Locatif" s'élève à 2493.13 euros. [/citation]
Bonjour, rnIl semble effectivement y avoir une erreur.rnLes charges récupérables ne peuvent pas être supérieures aux charges totales de copropriété. Elles sont, normalement, inférieures puisque toutes les charges de copropriété ne sont pas récupérables en général.