



contrôle des factures de charges en copropriété par un groupement de locataires

Par **sam6440**, le **12/09/2019** à **17:21**

Notre groupement de locataires à été crée en 2018 suite à un abus de charges non récupérables en 2017.

Pour les charges 2018, nous souhaitons vérifier factures et contrats puisque les comptes ont été approuvés lors de l'AG du 06 mai 2019.

En temps que groupement de locataires reconnu, peut-on demander à vérifier les documents chez le syndic ? Sinon, comment faire car nous sommes 13 locataires ?

Par avance, merci

Par **youris**, le **12/09/2019** à **19:12**

bonjour,

concernant les charges locatives, l'article 23 de la loi 89-462 mentionne qu'il appartient au bailleur d'établir les charges locatives en fonction du budget prévisionnel.

l'article 9-1 du décret 67-223 (modifié par le décret 2019-650) indique:

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, en original ou en copie, et classées par catégories à la disposition de chaque copropriétaire pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

.....

Pendant le délai mentionné au premier alinéa, il peut également se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en ses lieu et place les pièces justificatives de

charges récupérables mentionnées à l'article [23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).

de ce qui précède, le syndic n'a aucune obligation de répondre favorablement à la demande de consultation des pièces justificatives de charges récupérables formulée par un groupement de locataires.

chaque locataire doit faire la demande auprès de son bailleur copropriétaire.

salutations

Par **sam6440**, le **13/09/2019** à **11:43**

Franchement dommage pour le syndic s'il doit envoyer les documents justificatifs 13 fois !

Merci pour votre réponse. Bien cordialement

Par **youris**, le **13/09/2019** à **11:56**

il est nullement indiqué que le syndic doit envoyer les pièces justificatives au copropriétaire bailleur ou au locataire autorisé.

le syndic doit simplement les tenir à la disposition des copropriétaires dans les conditions mentionnées dans le premier alinéa de l' article 9-1 du décret 67-223.

le jour prévu est voté par l'assemblée générale des copropriétaires.

personnellement, je serais intéressé de connaître le pourcentage de copropriétaires qui se déplacent pour consulter les pièces justificatives.

Par **janus2fr**, le **13/09/2019** à **11:59**

[quote]

Franchement dommage pour le syndic s'il doit envoyer les documents justificatifs 13 fois

![/quote]

Bonjour,

Non, le syndic n'a pas à envoyer les documents ! D'ailleurs, le syndic n'a aucune relation avec les locataires !

La loi (89-462 article 23) fait juste obligation au **bailleur** de tenir à disposition du locataire les

pièces pour consultation.

[quote]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. 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.

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. **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.**[/quote]