



Justificatifs régularisation de charges : Consultation ou envoi postal ?

Par **K.@lou**, le **14/12/2019** à **17:29**

Bonjour à vous,

Suite à une LRAR du propriétaire-bailleur concernant une grosse régularisation de charges portant sur les 3 dernières années, le locataire lui a demandé de lui adresser les pièces justificatives du syndic (contrats, factures, etc...)

En réponse, ce propriétaire-bailleur lui indique d'aller consulter ces pièces auprès du syndic, accompagné d'un membre du conseil syndical.

Or, il me semble que depuis la loi ALUR, le propriétaire doit transmettre au locataire, les pièces par voie postale s'il lui demande.

Dans ce cas, ne serait-ce pas au propriétaire d'obtenir ces pièces auprès du syndic pour les adresser ensuite à son locataire ?

Par avance, je vous remercie pour vos réponses.

Bien à vous,

Par **Tisuisse**, le **15/12/2019** à **07:00**

Bonjour,

C'est au copropriétaire-bailleur de justifier le montant réclamé, le locataire n'a pas à contacter le syndic de copropriété, il n'est pas sensé le connaître et le syndic n'est pas tenu de recevoir ce locataire.

Par **janus2fr**, le **15/12/2019** à **10:15**

[quote]

Or, il me semble que depuis la loi ALUR, le propriétaire doit transmettre au locataire, les

pièces par voie postale s'il lui demande.

[/quote]
Bonjour,

Non, absolument pas. Voir l'article 23 de la loi 89-462 :

[quote]

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]

Les pièces justificatives ne sont jamais envoyées au locataire mais simplement tenues à sa disposition. S'agissant d'une copropriété, ces pièces ne peuvent être consultées que chez le syndic lors d'une réunion tripartite, syndic, bailleur et locataire.

Par **janus2fr**, le **15/12/2019 à 10:17**

[quote]

C'est au copropriétaire-bailleur de justifier le montant réclamé, le locataire n'a pas à contacter le syndic de copropriété, il n'est pas sensé le connaître et le syndic n'est pas tenu de recevoir ce locataire.

[/quote]

Le copropriétaire bailleur n'a aucune possibilité de produire les pièces justificatives (factures) qui restent entre les mains du syndic. Elles ne peuvent qu'être consultées chez le syndic. Mais vous avez raison sur un point, c'est au bailleur d'organiser, à la demande du locataire, la consultation de ces pièces avec le syndic.

Par **Tisuisse**, le **15/12/2019 à 11:05**

Il est pourtant assez simple de transmettre le justificatif des charges à son locataire, le syndic émet un listing pour chaque lot de copropriété donnant, poste par poste, les charges de ce lot ET la part récupérable sur le locataire. Il est ainsi facile, au propriétaire, de photocopier ce listing pour transmission au locataire.

Par **janus2fr**, le **15/12/2019 à 14:28**

Vous confondez 2 choses ! Le décompte des charges et les justificatifs.

Le décompte est obligatoirement envoyé au locataire.

Les justificatifs ne lui sont jamais envoyés.

[quote]

Il est ainsi facile, au propriétaire, de photocopier ce listing pour transmission au locataire.

[/quote]

Ce n'est pas ce listing que le locataire souhaite consulter ici, mais les justificatifs des dépenses (facture d'électricité des communs, fiche de paie du gardien, etc.).

Par **K.@lou**, le **15/12/2019** à **15:49**

Ah merci, je crois que tout s'éclaire après cette précision !

C'est subtil mais en effet je crois que je confondais les deux.

Dans le cas qui me préoccupe, le locataire est malade et ne peut aller consulter les pièces au syndic.

Il me semble d'ailleurs qu'il serait plus logique que ce soit celui qui réclame les fonds qui apporte la preuve du montant de la créance.

(Syndic/propriétaire-bailleur) puis (Propriétaire-bailleur/locataire).

Le rappel porte sur une grosse somme à 4 chiffres (40 fois le montant de la provision mensuelle des charges) pour quelqu'un qui, de surcroît, a de très faibles revenus.

J'aimerais l'aider comme je le peux, mais je suis loin d'être spécialiste en la matière, et je ne voudrais surtout pas aggraver sa situation.

Quels justificatifs doit-il obtenir pour vérifier le montant réclamé ?

Auprès de qui ?

Le décompte des charges est-il suffisant à cette vérification ?

Pour avoir de la valeur, lesdits justificatifs doivent-ils être à l'entête du syndic ou le bailleur peut-il les établir lui-même sur papier libre ?

Toutes vos précisions seront les bienvenues.

En vous remerciant,

Par **K.@lou**, le **16/12/2019** à **22:41**

Bonsoir, je viens vous narrer la suite.

Aujourd'hui, j'ai pris contact avec le conseil syndical qui était très étonné de ma demande de consultation des pièces, et qui m'a confirmé qu'à aucun moment les membres du Conseil Syndical n'ont à accompagner un locataire pour une vérification de compte.

Alors, comment faire pour vérifier le montant réclamé ?

Merci d'avance pour vos conseils.

Bien à vous,