



## Régularisation des charges

Par **bluecame**, le **07/01/2023** à **22:08**

Bonjour,

Je suis copropriétaire.

Chaque année notre syndic nous avait fourni une régularisation des charges individuelles (pour chaque propriétaire) avec les détails des charges (consommation de l'eau, de chauffage, ...), charges locatives, etc...

Cette année 2022 l'AG pour 2021 a eu lieu en retard (septembre au lieu de juin) et n'ont pas fourni le décompte des charges individuels (le global de tout l'immeuble oui).

Lorsque je le réclame, le syndi me répond qu'ils ont changé de comptable et qu'il ne font que le relancer... cela fait 5 fois que je contacte le syndic, et c'est toujours la même chose.

Que puis-je faire pour que le syndic fasse le travail correctement et me fournisse ce document ?

Merci pour votre aide,

Michel

Par **yapasdequoi**, le **08/01/2023** à **11:04**

Bonjour,

C'est à vous bailleur de faire le calcul des charges récupérables par catégorie.

Ce que fournit le syndic reste indicatif, peut contenir des erreurs (c'est courant) et il n'a pas l'obligation de vous fournir ce détail.

Vous pouvez utiliser ce décret :

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

Si vous n'y arrivez pas, il faudra confier votre gestion locative à une agence dont c'est le métier (ce qui n'empêche pas des erreurs, mais elle en sera responsable)

Par **bluecame**, le **08/01/2023** à **12:37**

Bonjour,

Merci pour la réponse.

Par contre nous avons des calorimètres sur les radiateurs et chaque année, nous avons reçu le détail de la consommation (qui est individuel), ainsi que la consommation d'eau froide. Cette année, le syndic a simplement dit qu'ils ont oublié et que le comptable a changé et des indos se sont perdues à cause du nouveau logiciel...

Cdt

Par **yapasdequoi**, le **08/01/2023** à **13:19**

Qui est chargé du relevé de ces compteurs ? La perte de ces données impacte tous les copropriétaires : contactez le conseil syndical et groupez vous pour demander formellement au syndic de relever à nouveau les compteurs en question.

Vous pouvez quand même calculer les autres charges locatives ...

Par **Pierrepauljean**, le **08/01/2023** à **14:55**

bonjour

changer de logiciel n'est pas un motif pour ne pas fournir aux copropriétaires le relevé individuel après l'approbation des comptes

c'est le nouveau prestataire avec le nouveau logiciel qui est en charge de récupérer les données de l'ancien logiciel et de transférer ou de resaisir : ils ont l'habitude

le CS doit intervenir en urgence auprès du syndic pour qu'il rétablisse la comptabilité: à défaut le SDC ne pourra pas poursuivre les débiteurs

Par **Parisien420**, le **08/01/2023** à **16:30**

Bonjour,

L'article 11 du décret de 1967 indique que le syndic est tenu de communiquer un projet d'état individuel de répartition pour chaque copropriétaire au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'AG amenée à approuver les comptes.

**Article 11**

***Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :***

## ***II.-Pour l'information des copropriétaires :***

### ***5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;***

En revanche, le syndic n'est pas tenu d'y indiquer les charges récupérables, mais il est bien tenu de donner la répartition individuelle, qui indique également le montant de la régularisation prévue (au débit ou au crédit). Le changement de comptable est une excuse totalement bidon et irresponsable : tous les syndics savent que ce projet de répartition individuel doit être communiqué et tous les logiciels de syndics génèrent ce document sans difficulté.

Et si des données ont été perdues parce que le comptable ou le logiciel ont changé, c'est un manque de professionnalisme et de sérieux assez inquiétant qui laissent présager que d'autres données peuvent être perdues. Le syndic est responsable des données qu'il collecte pour justement établir la régularisation des comptes et leurs cloture.

PS : même si les comptes ont été approuvés par l'AG, cette approbation ne valide pas la répartition individuelle, mais juste les comptes globaux. C'est pour cela que ce document obligatoire n'est qu'une information, comme tous les documents listés au II de l'article 11 "Pour l'information des copropriétaires" marquant ainsi la différence avec le I "Pour la validité de la décision".