



Augmentation importante des charges récupérables

Par **Atyla**, le **18/07/2022** à **12:27**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un studio depuis mars 2022. La provision mensuelle sur charges est de 80 euros. Or, je viens de recevoir le relevé annuel de régularisation des charges de copropriété qui montre un écart de 729,32 euros à régler par le locataire pour la régularisation de l'année 2021. Ceci s'explique par une facture importante de consommation d'eau chaude qui est collective et répartie au tantième. Ce surplus est vraiment important pour le locataire car il conduirait à une augmentation de ses provisions sur charges de 140 euros.

Quelles sont mes possibilités pour effectuer cette régularisation sans trop pénaliser le locataire (échelonnement sur plusieurs années ?) ?

Face à ses consommations excessives qui doivent à mon sens concerner tous les propriétaires étant donné que l'eau chaude est collective et que ça ne responsabilise pas les locataires, est-il possible de placer des compteurs individuels et auquel cas, à qui faut-il s'adresser : le syndic, le bureau de l'assemblée générale ?

Merci de votre aide. Cordialement.

Par **Visiteur**, le **18/07/2022** à **12:45**

Bonjour,

Avant de parler de l'eau chaude, avez-vous bien vérifié que vous sélectionnez correctement les charges récupérables parmi les charges de copropriété ? Parfois les syndic font des erreurs quand ils établissent ce décompte.

Est-il vraiment uniquement question de la production d'eau chaude ou bien y a-t-il eu des réparations sur la chaudière collective ? Dans ce cas les travaux hors entretien courant ne sont pas récupérables...

Voici la liste des charges récupérables :

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

Notamment le II de l'annexe.

Si le surplus est bien lié à une consommation élevée (et nettement supérieure aux consommations passées) il faut vérifier si c'est la facture de gaz / d'électricité qui a flambé, et dans ce cas vérifier l'application correcte du "bouclier" prévu par le gouvernement (demandez par courrier RAR au syndic)

<https://www.ecologie.gouv.fr/face-laugmentation-du-prix-du-gaz-naturel-bouclier-tarifaire-est-etendu-lhabitat-collectif>

Pour étaler le paiement, vous n'avez qu'à la proposer à votre locataire dans le courrier établissant la régularisation annuelle. Conseil : Echelonnez sur plusieurs *mois* (pas *années* !)

Si la provision passe à 140 euros + étalement du surplus sur 12 mois, le locataire devra payer 200 euros par mois de provision. Il va certainement contester et/ou déménager !

Pour demander des compteurs individuels, vous pouvez adresser un RAR au syndic et/ou au Conseil Syndical afin qu'une résolution soit mise à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Par **janus2fr**, le **18/07/2022** à **13:12**

[quote]

car il conduirait à une augmentation de ses provisions sur charges de 140 euros.

[/quote]

Bonjour,

Plus exactement, cela porterait les provisions à 140€, cela ne les augmenterait pas de 140€...

Par **Pierrepauljean**, le **18/07/2022** à **22:46**

bonjour

comme dit précédemment il faut commencer par établir vous même la quote part des charges récupérables de votre lot en fonction du libellé indiqué sur le relevé des dépenses de l'exercice en appliquant le décret de 87

il ne faut surtout pas considerer la colonne "récupérable" indiquée par le service comptable dusyndic dans votre document de répartition de charges de l'exercice

Par **fricero**, le **19/07/2022** à **19:51**

aucun propriétaire ou mandataire n'apporte de corrections

ils balancent la colonne "récupérable" au locataire

Il y a complicité des syndics

Ca fait 4 ans que je lui dis que la maçonnerie ne doit pas figurer en récupérable

Et chaque année, je demande la rétrocession à l'agence du proprio : du temps perdu

Je ne connaissais pas l'eau chaude collective : ça évite d'avoir un ballon chez soi et donc gain de place. ??

En + de "la facture importante de consommation d'eau", la facture EDF explose ?

Par **Visiteur**, le **19/07/2022** à **20:01**

Le syndic n'est pas responsable du calcul des charges locatives.

Trop facile d'accuser le syndic, alors que c'est le bailleur le fautif.

Quelle est votre question juridique ? (pour l'eau chaude demandez au plombier)

Par **Marck.ESP**, le **19/07/2022** à **21:15**

Fricero

Merci de faire précéder vos interventions, du salut habituel.

Merci d'avance.