



recouvrement charges locatives

Par **TR4**, le **16/05/2010** à **14:55**

Bonjour,

j'ai acheté un appartement en aout 2008 dans lequel les locataires étaient en place depuis quelques années. Ils ont quitté l'appartement en janvier 2009. Ils réglait leur loyer assez régulièrement. Je leur ai adressé en mai 2009 (il y a un an) un rappel de charges locatives des années 2006 et 2007 de plus de 1320 euros (80% de ces charges vient de leur consommation d'eau froide). A ce jour ils ne m'ont réglé que 60 euros sur cette somme. Je viens de recevoir la régularisation de 2008 et ils sont encore redevables de plus de 900 euros. soit un total 2006-2008 de 2170 euros. Je leur adresse ce jour en RAR, une proposition d'échéancier mensuel de 100 à 150 euros par mois et leur demande une réponse de principe avant le 10 juin. Que puis je faire si ils refusent de payer ou si ils me proposent un échéancier supérieur à 2 ans?

D'avance merci

Par **dobaimmo**, le **16/05/2010** à **15:26**

Bonjour

vous ne pouvez pas récupérer sur vos locataires des sommes correspondants à une période où vous n'étiez pas propriétaire.

c'est à votre vendeur de le faire, même si le syndic vous a mis vous en recouvrement.
cordialement

Par **TR4**, le **16/05/2010** à **15:44**

Bonjour et merci de votre réponse rapide,

Le vendeur a disparu à l'étranger (Tunisie), non joignable sauf en engageant des moyens supérieurs à la dette enregistrée.

Est ce que votre message veut dire:

-que je suis obligé de payer au syndic, les charges 2006-2007 et jusqu'à fin aout 2008 sans pouvoir les récupérer sur les locataires?

ou alors

- que le syndic aurait du demander le recouvrement de ces charges (jusqu'à la vente) à

l'ancien propriétaire et non à moi?

D'avance merci

Par **dobaimmo**, le **16/05/2010** à **16:13**

Le syndic les réclame à celui qui est propriétaire au moment où sa facture (de complément de charges) est émise.

Cela ne veut pas dire par contre que c'est un bon syndic car normalement, quelqu'un qui fait correctement son boulot n'a pas d'arriérés d'eau non réclamés sur plusieurs années sauf si c'est la saur (ou autre société d'eau) qui a fait un rappel.

cela veut dire par contre que vous ne pouvez pas réclamer le remboursement à votre locataire pour la période antérieure à votre achat.

le seul qui peut, c'est l'ancien propriétaire, qui pourrait réclamer à l'ancien locataire. (mais sans avoir l'obligation de vous les rendre de toute façon)

Attention quand même à un détail : faites vous délivrer les preuves que le "trou d'eau" qui a généré le rappel est postérieur à votre entrée dans les lieux (c'est à dire en gros que tous les propriétaires ont eu le même genre de soucis) et non pas une erreur du syndic qui a "oublié" de recouvrer sur votre vendeur au jour de la vente : car là, ce serez de la responsabilité du syndic qui n'a ps fait son boulot.

cordialement

Par **TR4**, le **16/05/2010** à **21:54**

Merci encore. Les compteurs d'eau ont été posés et mis en fonctionnement en 2006. Entre 2006 et 2008 la calcul de la consommation d'eau se faisait encore aux millièmes car les relevés des compteurs semblaient inexacts. En mars 2008, l'ensemble des compteurs ont été relevés et il a été établi la consommation d'eau de 2006 et 2007. J'ai reçu ce rappel de charges en mai 2009. Ce rappel aurait probablement pu être transmis à l'ancien propriétaire avant fin août 2008? mais le syndic répondra qu'il devait cloturer l'exercice comptable 2008 pour adresser la régularisation. Je pense qu'il est difficile de s'en sortir... De toute façon j'ai déjà payé depuis un an la régularisation 2006 et 2007.

Quoiqu'il en soit, je trouve curieux et illogique que le propriétaire qui paye la régularisation des charges (qu'il ait été propriétaire ou non au moment de l'exercice) ne puisse pas les réclamer au locataire, c'est une aberration juridique d'après moi.

Merci beaucoup