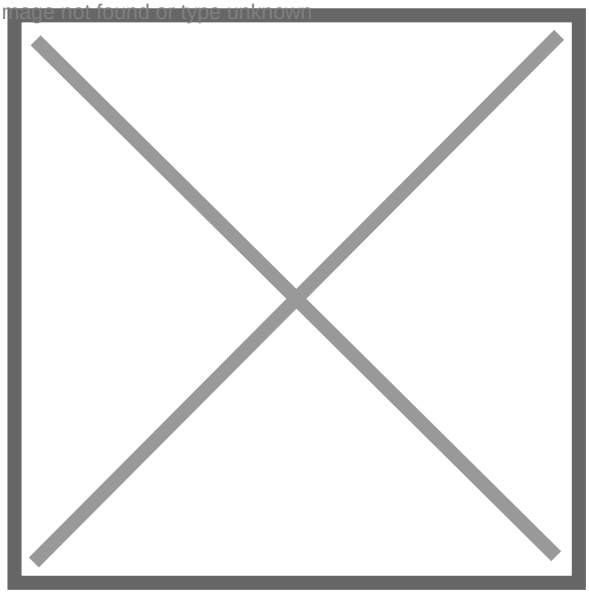
Image not found or type unknown



Abus de confiance société gestion

Par **llr**, le **13/05/2013** à **10:36**

Bonjour,

Nous sommes locataires d'un logement et avons actuellement un litige avec notre bailleur. En effet, nous avons déposé notre préavis, et notre bailleur nous informe qu'il y a eu de gros problèmes avec la société de gestion du Syndic de copro. Il y aurait eu un abus de confiance de la part de ce gestionnaire, et personne ne sait où serait passé l'argent des charges. Par ailleurs notre bailleur nous avait averti lors de la signature du bail que les provision de charges, soit 85€/mois, serait moins en charges réelles.

Après diverses AG, il y a donc a débourser plus de 20 000€ entre tous les habitants compte tenu de la situation financière du Syndic. Celui-ci a changé de gestionnaire et souhaite intenter une action en justice afin d'obtenir le remboursement de tout ce qui a été facturé en trop, mais pour le moment on nous demande de payer une somme "conséquente" (dixit notre bailleur).

Devons-nous payer, nous, locataires, pour un problème qui ne nous incombe pas contrairement aux propriétaires, et subir les dommages causés par ce gestionnaire qui clairement s'est mis de l'argent dans les poches ?
Je tiens à ajouer que nous n'avons jamais eu de détail de charges depuis la signature de notre bail en 2011, ni de régularisation annuelle. Nous ne savons donc pas à ce jour à quoi correspondent les charges déjà élevées que nous payons (mis à part l'eau).
En vous remerciant,
Très cordialement.

Par **Lag0**, le **13/05/2013** à **13:41**

Bonjour,
Si vous payez des provisions pour charges, le bailleur doit procéder au moins une fois par an à la régularisation.
Vous devez donc envoyer une LRAR de mise en demeure à votre bailleur de procéder à la régularisation des charges pour les années passées ou de vous rendre l'intégralité des provisions qui ne sont donc pas justifiées.
Passé le délai que vous indiquerez dans la mise en demeure, vous saisirez le tribunal d'instance.

Par **Ilr**, le **13/05/2013** à **15:16**

Bonjour,
Merci beaucoup d'avoir pris le temps de répondre à mes questions.
Hormis le fait que notre bailleur doive nous envoyer la régularisation en fin d'année, pensez-vous qu'il est normal que l'on doive payer pour cette société de gestion de la copropriété qui s'en est mis plein les poches fournissant un faux relevé général des dépenses au conseil syndical(avec des prestations aux montants abusifs). Les copropriétaites se voient dans l'obligation de payer la somme de 20 000€, et seulemnent ensuite ils intenteront une action en justice contre le gestionnaire.
Quel recourt avons-nous en tant que locataires? Nous ne souhaitons rien payer dans ces conditions.
En vous remerciant encore,
Bien cordialement.

Par **Lag0**, le **13/05/2013** à **15:28**

Bonjour,
Si le bailleur lui même doit payer des charges qui sont bien des charges locatives, il est normal qu'il vous les refasse payer ensuite.
Sur quels postes de charges porte ce problème ?

Par **Boud**, le **13/05/2013** à **16:41**

Bonjour,

Il y a, grossi modo deux types de ventilation de charges en copropriété celles que le bailleur doit financer et celles que le locataire doit supporter, pour exemple l'entretien de l'ascenseur est une dépense locative car ce sont les occupants qui se servent de l'ascenseur, alors qu'une mise au norme de l'ascenseur est une dépense qui incombe au propriétaire du bien.
C'est au syndic de procéder a cette ventilation et le bailleur qui reçoit annuellement un

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

décompte de charge, qui fait apparaître la part locative, doit procéder a la régularisation en déduction des sommes déjà appelées au titre des provisions sur charges.

Les rapports entre un propriétaire et le syndic sont régis par un mandat et les rapports entre ce même propriétaire et son locataire sont dictés par un bail d'habitation, vous voyez donc qu'il n'y a aucun lien juridique entre le syndic et vous même, ainsi les turpitudes du syndic ne sont pas votre affaire et je ne vois pas en quel honneur vous devriez supporter financièrement les déboires du syndic.

Vous avez payé des provisions, le bailleur qui a normalement reçu un décompte de charge doit régulariser annuellement (art 23 de la loi du 6 juillet 89) et s'il ne peut pas le faire, il ne peut se prévaloir du paiement des charges qu'il ne peut justifier.

Si le syndic s'est fait la malle avec les charges (c'est déjà arrivé) c'est le copropriétaire qui est lésé et non le locataire qui a payé les provisions sur charges. Si le syndic ancien n'a pas fourni les documents permettant au bailleur d'exiger de son locataire la régularisation je ne vois pas comment votre propriétaire pourra vous demander de payer.

Il convient de savoir exactement à quoi correspondent les 20000 euros (repartis entre tous les copropriétaires) dont vous parle votre bailleur.

Enfin, je trouve un peu limite de faire payer plus de provision que ce que le bailleur estime [citation]. Par ailleurs notre bailleur nous avait averti lors de la signature du bail que les provision de charges, soit 85€/mois, serait moins en charges réelles. [/citation]. En effet l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la provision soit calculée en fonction des charges de l'année précédente ou du budget prévisionnel, la provision doit être la plus proche des charges réellement payées, dans la mesure du possible.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés