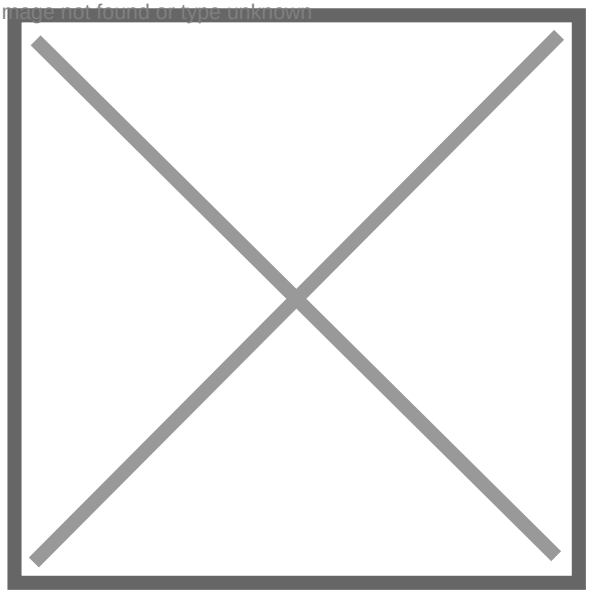
Image not found or type unknown



Problème de calcul - Régularisation des charges 2012

Par **mamzelle82**, le **23/07/2013** à **13:16**

Bonjour à tous,

Je suis locataire depuis le 08/09/2012 dans un appartement type F2 non meublé géré par un syndic de copropriété différent de mon agence immobilière.

Les charges locatives comprennent l'électricité des parties communes, l'eau froide, le chauffage au gaz et l'eau chaude (qui est recalculée à la consommation individuelle grâce à un compteur présent dans l'appartement)

J'ai reçu le décompte des charges récupérables au mois de juillet 2013 pour la période du 01/01/2012 au 31/12/2012. Sur cette période, j'ai occupé les lieux 113 jours, ce qui a correctement été calculé par le syndic de copropriété et l'agence.
Le courrier joint m'annonce alors que je dois régler la somme de 536,58 €, à savoir 179.58 € correspondant aux sommes manquantes pour couvrir les charges du 08/09/2012 au 31/12/2012 et 357 € de charges supplémentaires pour la période du 01/01/2013 au 31/07/2013, ma provision pour charges passant de 175 € à 226 € à partir du mois d'août 2013.

En regardant le détail des charges de copropriété, je me suis aperçue que le syndic de copropriété avait pris en compte une consommation de 33 m³ d'eau chaude pour la période considérée du 08/09/2012 au 31/12/2012, alors que mon compteur a été relevé le 03/05/2013 et a effectivement fait apparaître une consommation de 33 m³ pour la période du 08/09/2012 au 03/05/2013.
On me demande donc de payer environ le double de ce que j'ai consommé en eau chaude pour la période de 2012.

J'ai contacté l'agence immobilière qui n'a pas voulu m'aider. J'ai ensuite contacté le syndic de copropriété qui m'a dit qu'effectivement les charges 2012 doivent considérer uniquement les charges consommées en 2012 et le gestionnaire m'a donné son adresse email pour que l'agence le contacte afin qu'il confirme que ma consommation de 33 m³ avait été faite sur 8 mois et non pas sur 4.

J'ai donc envoyé un courrier à l'agence avec tous les nouveaux calculs de régularisation et le mail de contact du gestionnaire du syndic de copropriété, mais ces derniers veulent bien emmener ma provision à 200 € (au lieu de 226 € comme ils le voulaient au départ), mais restent intransigeants sur les charges concernant la période du 08/09/2012 au 31/12/2012 car ils se réfèrent à ce que leur a donné le syndic de copropriété, sans vouloir les joindre.

Je souhaiterais savoir s'ils ont le droit le régulariser des charges sur une période donnée en incorporant une consommation postérieure à la période considérée.

Merci de votre aide.

Bien cordialement

Par **NOSZI**, le **23/07/2013** à **18:17**

Bonjour,
Non ils ne peuvent pas.
Ils ont le droit d'augmenter la provision pour charges 2013 perçue sur votre loyer mensuel 2013. Mais ils ne peuvent pas inclure votre consommation d'eau 2013 dans les charges de 2012.
Si je comprends bien vous devez payer la régularisation des charges au syndic mais l'agence immobilière qui peut confirmer que votre relevé de compteur d'eau court jusqu'en mai refuse de contacter votre syndic.
Je vous conseille donc d'adresser une lettre RAR à votre agence en la mettant en demeure (utilisez ces mots) de vous adresser sous 8 jours une attestation confirmant que votre relevé de compteur d'eau chaude concerne la période du 08/09/2012 au 03/05/2013. A réception de ce document, vous l'adressez au syndic en leur demandant de réévaluer la régularisation de la provision en incluant seulement la moitié de la somme dans la régularisation 2012.
Bon courage,
Cordialement

Par **mamzelle82**, le **23/07/2013** à **19:12**

Bonjour,

Merci beaucoup pour cette réponse, je ne suis donc pas la seule à suivre mon raisonnement dans ce monde de brute !!

En fait je me suis peut être mal exprimée mais c'est le syndic de copropriété qui m'a demandé de relever le compteur d'eau chaude en mai. Quand je les ai appelé, ils m'ont dit que oui

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

effectivement les 33 m³ ont été arrêté le 03/05/2013, soit pour une utilisation de 8 mois environ, mais que comme les charges sont arrêtée au 31/12/12, il fallait diviser en deux pour une régularisation correcte. Du coup comme l'agence ne voulait rien entendre, le syndic m'a donné son mail pour qu'il puisse confirmer ma consommation à l'agence et que l'agence puisse recalculer en conséquence. Le syndic ne peut pas (selon leurs dires), ré établir les charges car ça modifierait tous les calculs de l'immeuble.

J'ai été gentille envers le syndic la première fois car je pensais que ça fonctionnerait puisqu'il ne s'agit là qu'une question de bon sens, mais cette fois-ci je vais être moins gentille car finalement c'est la faute du syndic !

Merci encore

Par **Lag0**, le **23/07/2013** à **22:53**

Bonjour,
En tant que locataire, vous n'avez aucun rapport avec le syndic de copropriété. Celui-ci n'a de rapports qu'avec les copropriétaires. Vous n'avez donc pas à être "gentille" ou "moins gentille" avec lui puisqu'il n'a même pas à vous connaitre et aucune obligation de vous répondre.
Votre seul interlocuteur est votre bailleur (ou son mandataire) et c'est avec lui seul qu'il faut régler le problème, le cas échéant, devant le juge d'instance.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés