



Régul de charges locatives en cas de changement de propriétaire

Par **Twix59**, le **16/11/2014** à **19:48**

Bonjour,

Notre appartement a été vendu en juin 2013 alors que le décompte de charges pour la période allant du 01/10/2012 au 30/09/2013 n'avait pas encore été effectué par le syndic. Jusqu'à la vente, nos provisions pour charges étaient excessives et s'élevaient à 160 euros. Après la vente, le nouveau propriétaire les a baissés à 90 euros.

Après avoir bataillé, nous avons seulement pu avoir accès au décompte des charges au mois d'octobre 2014 et il apparaît que sur la période en question, il doit nous être restitué une somme avoisinant les 700 euros.

Notre question est de savoir à qui l'on doit adresser la demande de régularisation de charges : à l'ancien propriétaire qui a touché les provisions "en trop" ou au nouveau qui a acheté l'appartement en juin 2013. En effet, celui-ci ne fait que nous répéter que ce n'est pas lui qui doit nous les régulariser mais l'ancien propriétaire.

Merci de votre réponse

Par **moisse**, le **17/11/2014** à **10:59**

Bonjour,

Voici comment s'établit vis à vis des tiers (donc hors accord pouvant exister entre le vendeur

et l'acheteur) la répartition des charges:

a) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, incombe au vendeur ; en application l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

b) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité

c) Le trop perçu ou l'insuffisance mis en évidence lors de l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de cette approbation.

Votre bailleur va être lui même crédité de ce trop perçu, mais quoiqu'il en soit reste votre seul interlocuteur.

Par **cecilevb**, le **23/01/2019 à 13:50**

Bonjour,

Je suis actuellement dans votre cas.

Pouvez-vous me dire si c'est votre ancien ou nouveau propriétaire qui vous a remboursé ?

Vous en remerciant par avance.

Par **aliren27**, le **23/01/2019 à 15:18**

bonjour

lisez juste au dessus, vous avez la réponse.....

Bonne journée

Par **Lag0**, le **23/01/2019 à 16:09**

Bonjour aliren27,

Personnellement, je ne comprends pas la réponse de moisse qui fait référence à la loi de 65 qui ne concerne en rien les locataires.

Par **cecilevb**, le **23/01/2019 à 16:15**

Merci Lag0, Je ne comprends pas non plus la réponse c'est pour cela que je demandai si c'était à l'ancien ou nouveau propriétaire de rembourser.

Par **aliren27**, le **23/01/2019 à 16:26**

bonjour LagO

C est vrai qu elle ne concerne en rien les locataires, mais je suppose que le trop perçu est restitué au propriétaire par le syndic qui va ou pas selon la répartition, restituer au locataire la partie des charges locatives qu il a trop perçu. Enfin c est ainsi que je l ai compris. Qu en pensez vous ?

Cordialement

Par **Twix59**, le **23/01/2019** à **21:55**

Bonjour,

Nous avons finalement envoyé en recommandé une lettre au nouveau propriétaire en lui rappelant ses obligations. En effet lorsqu'il a acheté, il a aussi acheté les dettes par rapport au locataire. C'est donc a lui de vous restituer la somme dûe.

Suite à ce recommandé (fait sous conseil de notre protection juridique) et menace de faire appel à la justice, il nous a fait un chèque du montant dû (il savait très bien ce qu'il nous devait mais a essayé de passer outre ses obligations).

Cordialement,

Par **morobar**, le **24/01/2019** à **16:54**

Bonjour,

Je ne comprends pas bien le déroulement de cette discussion qui s'étale semble-t-il sur plus de 5 ans entre l'exposé du litige et sa résolution amiable.

La réponse de Moisse concernait effectivement la régularisation de charges entre le syndicat et les propriétaires successifs, il n'apparaît qu'aux 2 dernières lignes de l'exposé que la question concernait et émanait d'un locataire.

Et avec un peu de malchance on reverra la même question relative au remboursement du dépôt de garantie.

Par **Richardo**, le **15/07/2023** à **15:12**

Effectivement il convient de distinguer la régularisation des charges entre les propriétaires successifs vis à vis du syndic, et la régularisation des provisions perçues auprès du locataire par deux propriétaires bailleurs successifs. La réponse de moisse semble se rapporter au premier cas.

Pour le second cas, si je comprends bien les échanges, c'est le propriétaire bailleur au moment de la régularisation qui doit l'assumer auprès du locataire mais peut-il se retourner également vers l'ancien propriétaire pour une régularisation ?

Subsidiairement, les provisions touchées "en trop" par l'ancien propriétaire sont elles à déclarer en bénéfices ?