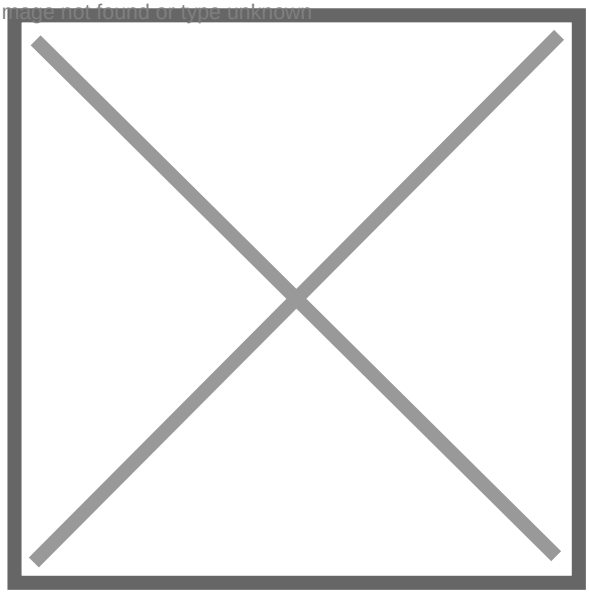
Image not found or type unknown



Régularisation charges locatives et déduction revenus fonciers

Par **pouetpouet560**, le **07/12/2015** à **18:40**

Bonjour,
Mon propriétaire me réclame bien tardivement presque l'équivalent d'un mois de loyer en régularisation des charges locatives de l'année 2014, très supérieure à celle des années passées. Contrairement au passé il ne m'adresse pas le justificatif détaillé des charges de l' immeuble mais (apparemment extraite des documents que lui a adressé son administrateur de biens) une seule page récapitulant les charges de copropriété de mon appartement.
Sur celle-ci trois colonnes apparaissent : 1/quotepart 2/TVA 3/éventuellement récupérable.
Un seul montant dans les colonnes 1 et 2 mais deux dans la colonne 3, l'un référencé "Charges Locatives" l'autre "Déductible Revenus Fonciers".
L'intégralité de la somme stipulée en quotepart m'est réclamée, alors que le seul montant "charges locatives" est plus proche des sommes payées par le passé, est ce cela peut cacher quelque chose ? Dois je réclamer plus de justifications ? Et a quoi correspond cette mention "déductible revenus fonciers" ?
Merci par avance de vos commentaires éclairés.

Par **morobar**, le **07/12/2015** à **18:49**

Bonjour,
Le syndic établit un récapitulatif des charges dues par le copropriétaire.
* quote part: part des charges totales dues par le copropriétaire en fonction de ses tantièmes
* TVA
Seule une partie des charges est récupérables sur le locataire, et c'est celles-ci que le bailleur

doit vous réclamer.
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149
Pour le reste il existe des dépenses que le bailleur peut déduire de ses revenus fonciers, car comme vous il paie des impôts sur le revenu et peut donc déduire certaines dépenses (engagées pour permettre justement la location).

Par **Lag0**, le **07/12/2015** à **19:17**

[citation]Pour le reste il existe des dépenses que le bailleur peut déduire de ses revenus fonciers, car comme vous il paie des impôts sur le revenu et peut donc déduire certaines dépenses (engagées pour permettre justement la location).[/citation]
Bonjour,
Les charges ne peuvent pas être à la fois récupérables et déductibles du revenu foncier. Pour que le bailleur puisse les déduire, il faut qu'il les paie, donc que ce ne soit pas le locataire qui les paie.

[citation]L'intégralité de la somme stipulée en quotepart m'est réclamée, alors que le seul montant "charges locatives" est plus proche des sommes payées par le passé, est ce cela peut cacher quelque chose ? [/citation]
Bien entendu, seules les charges locatives sont récupérables.

Par **morobar**, le **08/12/2015** à **10:03**

Bonjour,
[citation]Les charges ne peuvent pas être à la fois récupérables et déductibles du revenu foncier. Pour que le bailleur puisse les déduire, il faut qu'il les paie, donc que ce ne soit pas le locataire qui les paie. [/citation]
Dans la mesure où les colonnes sont, selon l'exposé, bien séparées, la confusion est exclue.

Par **pouetpouet560**, le **08/12/2015** à **11:37**

Bonjour à nouveau, et merci de vos réponses.
Si je comprends bien je suis en droit de contester le paiement de l'entièreté de la quotepart qui m'est réclamé. Je précise néanmoins la description du document qui m'a été adressé : l'intitulé de la colonne numéro 3 est "Eventuellement récupérable". Dans cette colonne et concernant mon appartement, deux montants apparaissent sur des lignes distinctes, l'un précédé de la lettre "L" et l'autre de la lettre D. En bas de page dans une case récapitulative sont reportés les différents totaux avec cette fois les mentions "L : Charges Locatives" et " D : Deduct. Revenus Fonciers".
Cela confirme à vos avis que je ne dois régler que le montant "L" ? Et pensez vous possible que mon propriétaire ait omis de déduire le montant "D" sur ses propres déclarations et cherche aujourd'hui à s'en rattraper à mes dépends ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **08/12/2015** à **18:25**

Bonjour,
Pourquoi ne pas prendre connaissance du décret 87-713 dont je vous ai fourni le lien, plutôt que de compter sur les abréviations du syndic.
Vous saurez exactement quelles sont les charges locatives que le bailleur peut répercuter en tout ou partie sur son locataire.

Par **Lag0**, le **08/12/2015** à **19:50**

Le problème, c'est que le décompte du syndic ne semble pas assez détaillé. Si dans la même case il y a 2 chiffres, impossible de savoir à quoi correspond chacun.
De plus, il est assez courant qu'un syndic se trompe sur les charges récupérables. C'est normalement au bailleur de tout vérifier et de ne pas se fier bêtement au décompte du syndic.
Il y a des chances qu'il faille aller plus loin en demandant de consulter les justificatifs...

Par **pouetpouet560**, le **08/12/2015** à **22:31**

En effet sur le document en ma possession et comme indiqué dans mes messages il n'y a aucun détail que je puisse comparer avec la liste du décret (que j'avais consulté sur les sites gouvernementaux avant de venir sur ce forum). Quoi qu'il en soit je penche plus aujourd'hui pour une erreur de mon propriétaire, volontaire ou pas, car en vérifiant la régularisation de l'année dernière je me suis aperçu que les éléments fournis l'étaient sous la même forme et que le calcul était alors logiquement basé sur la somme référencée "L : Charges Locatives".
Je vais donc refaire le calcul sur cette même base et payer la régularisation qui en découle (10 fois moindre que celle demandée), en espérant que mon propriétaire ne sortira pas de son chapeau une justification pour me faire supporter l'intégralité de sa quotepart comme initialement demandé. En vous remerciant à nouveau de vos interventions.

Par **morobar**, le **09/12/2015** à **18:15**

Bonsoir,
J'ai du mal à suivre.
En effet, une différence de cet ordre (de 1 à 10) entre les charges établies par le syndic et celles récupérables sur le locataire est peu vraisemblable, sauf évènement exceptionnel sur venu dans la vie de la copropriété.

Par **pouetpouet560**, le **10/12/2015** à **01:35**

Le différentiel de 1 à 10 concerne la régularisation qui m'était demandée (basée sur la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

quotepart entière) versus celle basée sur les récupérables décomptées par le syndic (avec dans les deux cas prise en compte des provisions pour charges déjà versées et de la taxe ordures ménagères).
Le différentiel entre les charges récupérables et la quotepart entière est bien sur beaucoup moins important, les récupérables représentant environ 70% de la quotepart, mais il est néanmoins supérieur aux années précédentes où c'était plutôt de l'ordre de 90%, sans que j'en connaisse la raison en l'état actuel de mes informations. Comme c'est à mon avantage et que je doute que mon propriétaire ait agi par hasard, je m'attends à ce qu'on m'oppose des arguments afin d'invalider le calcul sur base des récupérables , si c'est le cas je me permettrais de les exposer sur ce forum.

Par **morobar**, le **10/12/2015** à **10:30**

Bonjour,
Je ne suis plus du tout vos calculs, vous y incluez la taxe sur les ordures ménagères, qui n'est jamais perçue par le syndic et donc répercutée dans les charges.
La TEOM est répercutée par le bailleur, puisque c'est lui qui la paie avec son impôt foncier.
Le mieux est de prendre contact avec votre ADIL documents à l'appui et faire vérifier les montants.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés