

Comment payer moins de charges ?

Cette question revient dans toutes les bouches aux assemblées générales et tous les ans, les charges continuent à progresser.



La réponse n'est pas simple car les facteurs aggravation des charges sont nombreux et beaucoup ne sont pas ajustables par le syndic ou les copropriétaires.

Dans cette catégorie de charges incompressibles nous trouvons par exemple : La taxe foncière dont le montant est fixé par les pouvoirs publics. Il existe dans de rare cas la possibilité de revoir l'assiette mais pour cela faut-il déjà connaître sur quoi repose la taxe, piscine, loge, local, etc ...

Et puis il y a les charges partiellement incompressibles sur lesquels les copropriétaires et le syndic peuvent intervenir :

Sur la facture d'eau, d'électricité et de chauffage ; au plus simple en renégociant le prix unitaire mais attention aux miroirs aux alouettes car certains contrats paraissent alléchants ... et en faisant des investissements judicieux en réduisant la consommation d'électricité, d'eau et de combustible (gaz, fuel, etc..).

Enfin il y a des charges qui contribuent sont directement liées au niveau d'exigence de la copropriété, comme par exemple les espaces verts dont la fréquence de passage du jardinier influe le prix de la prestation mais aussi la qualité des espaces verts attendue par les résidents.

Alors comment faire ?

Il convient donc d'établir un dossier comprenant un tableau des contrats en cours avec les montants et les dates d'échéances avec les délais de préavis. Faire un diagnostic des équipements de production de chauffage, de distribution de l'eau afin de voir si des solutions techniques permettent de trouver des économies de consommables.

Vous pourrez avec ses outils et quelques autres, proposer à la prochaine assemblée des résolutions concrètes permettant la maîtrise des charges et du budget de la copropriété.

Pourquoi le compte séparé est une sécurité pour les copropriétaires.

Depuis des dizaines d'années, les grands groupes maintiennent la pressions sur les syndicats professionnels pour défendre le principe du compte bancaire unique.

L'argument consistant pour certains syndicats (FNAIM, UNIS) à ne pas prendre partis revient à défendre le pré carré des holdings financières propriétaires des syndics comme Foncia, Nexity-Lamy, Citya, etc.

Comme le bon sens ne l'emporte-t-il pas dans cette affaire. Pourquoi mélanger l'argent de la résidence XXX de Nice avec celui de la copropriété YYY de Saint Laurent du Var ou est l'intérêt du consommateur ?

La seule vraie raison est que les produits financiers peuvent être collecté par la Holding Financière à son seul profit

alors que sur les comptes bancaires séparés ce sont les copropriétaires qui perçoivent les produits financiers.

Les autres arguments consistant à dire que les caisses de garanties peuvent mieux contrôler les comptes sont sans fondement.