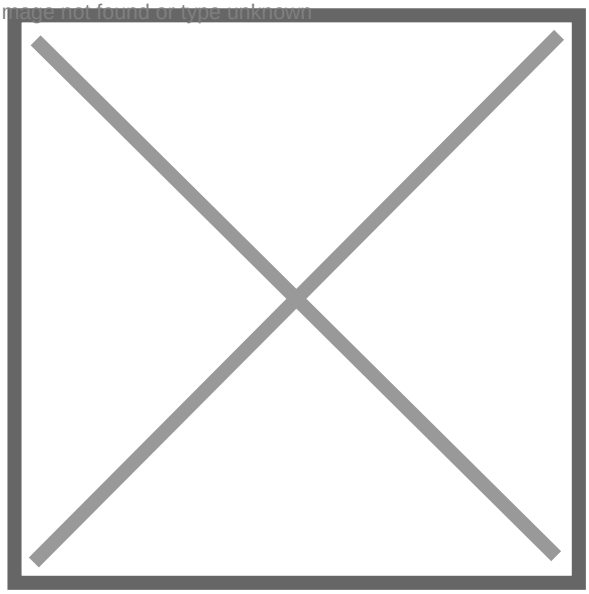
Image not found or type unknown



Calcul de la répartition des charges

Par **ghisemma**, le **20/08/2014** à **10:38**

Bonjour,

Je suis locataire du même logement depuis 1995.

En 2010 j'ai reçu une régularisation de charges calculée à partir des tantièmes. J'ai eu en main celle de mon voisin et, à cette date, la proportion du montant des charges entre nos deux logements a changé (avant il payait 20 et moi 25 - régularisation de 22 euros pour lui et 200 euros pour moi - après 23 pour lui et 35 pour moi).
Cette proportion ne correspond pas aux tantièmes indiqués : 324 contre 627, tantièmes qui me semblent erronés
(son logement fait 30m2, mon contrat de location indique un logement de 50 m2 qui, après mesures, n'en fait en réalité que 43, même étage, même orientation, 2 pièces également)

J'aimerais savoir si le délai de réclamation pour la régularisation des charges, qui est je crois de 3 ans s'applique aussi pour leur mode de calcul ?

merci pour vos renseignements

Par **moisse**, le **21/08/2014** à **10:35**

Bonjour,
Il est impossible de changer les clés de répartition sans AG et modification du règlement de copropriété.
Il n'y a donc pas de prescription, puisqu'une nouvelle répartition, votée et déposée, n'aura

d'effet qu'après la modification.
En tant que locataire vous n'avez aucun moyen juridique de faire modifier cet état de répartition, mais par contre les charges doivent bien être réparties sue les clés disponibles.

Par **ghisemma**, le **21/08/2014** à **11:28**

merci beaucoup pour cette réponse rapide,

je veux m'assurer qu'il n'y a pas eu de changements de mode de calcul des charges en 2010 qui expliquerait ces variations (je n'ai jamais eu documents mentionnant les tantièmes avant cette date lors des régularisations) et je voulais savoir si cela valait la peine de m'en soucier (je quitte le logement)

je me demandais aussi s'il était usuel que les charges soient réparties au tantièmes mais que le montant du loyer ne soit pas proportionnel (différence de 30% seulement entre les deux logements
pour 324 contre 627) ?

encore merci, amicalement

ps : le document fourni récemment par le bailleur (un propriétaire pour l'immeuble) date de 2005 et est raturé (324 rajouté sur ce qui était un local de 68) j'ai demandé un cadastre plus récent

Par **moisse**, le **21/08/2014** à **16:40**

Bonjour
Un cadastre ?
Je ne vois pas ce que vous évoquez.
Le bailleur doit fournir en annexe au bail un règlement de copropriété lequel décrit l'état de division et la répartition des tantièmes par lot.
Le loyer est fixé par le propriétaire au gré de sa fantaisie, du marché, de son humeur, du locataire...bref comme il lui chante.
Les charges sont établies au niveau de la copropriété et sont sans relation directe ou indirecte avec le loyer et OBLIGATOIREMENT réparties aux tantièmes pour ce qui est des charges générales, avec une clé de répartition spécifique pour les charges spéciales.
Dans les grandes agglomérations le loyer augmente moins vite que la surface, le prix au m2 est plus important sur les petites surfaces que sur les grands modules.
C'est moins vrai en campagne où la demande de petites surfaces est moins importante.

Par **ghisemma**, le **21/08/2014** à **17:51**

merci pour vos informations

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

matrice cadastrale, pas cadastre pardon

à ma demande, le bailleur m'a dit que "Le calcul de la répartition des charges s'effectue sur la base de la matrice cadastrale dont vous trouverez le document joint."

ce n'est pas une copropriété, il y a un seul propriétaire, rien n'est mentionné dans mon bail sur le mode répartition des charges. quand je suis entrée dans le logement en 1995, l'écart entre mon loyer et mes charges et ceux de l'appartement en face étaient tous 2 entre 25 et 30 %

Ce sont les différences d'écarts avant et après 2010 (sans rénovation ou autre), le décalage entre tantièmes - découverts lors de cette augmentation - et superficie (même étage, même orientation, même nombre de pièces) et la non proportionnalité entre tantièmes et montant des charges qui m'ont fait m'interroger,

je suis surprise que vous me disiez que les charges doivent être obligatoirement réparties au tantièmes, j'ai cru lire le contraire, je vais tâcher de retrouver où

encore merci, amicalement

ps : désolée pour mon manque de précision et mes difficultés à comprendre tout cela

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés