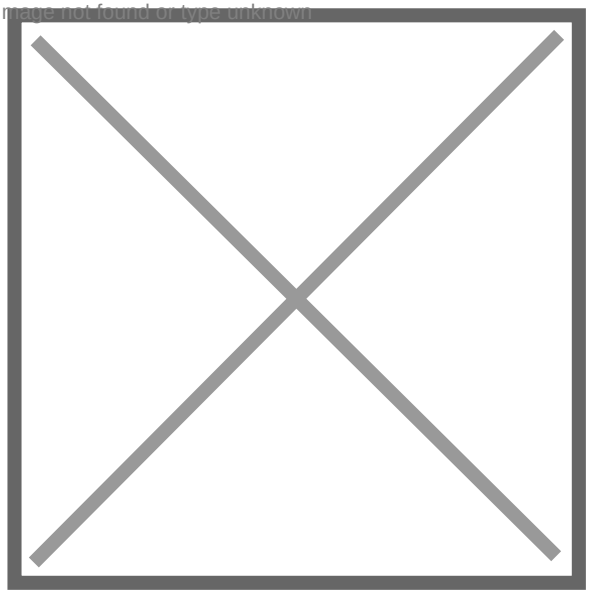
Image not found or type unknown



Quelle surface prendre pour le calcul de répartition des charges

Par **jipe59**, le **05/02/2014** à **18:29**

Bonjour,
J'ai demandé à mon bailleur de quelle façon il s'y prenait pour calculer le mon montant de répartition des charges. Dans un courrier il me dit de prendre la surface du logement à diviser par la surface totale du lotissement. Or en me référant à mon contrat de bail il m'applique une surface de 51.51m² alors que celle ci correspond à la surface corrigée. Ma surface habitable est de 21m². J'aimerais savoir laquelle prendre ? Ce qui change totalement le mode de calcul et qui m'est beaucoup plus profitable.
Merci pour vos réponses

Par **Lag0**, le **06/02/2014** à **08:12**

Bonjour,
Il manque des détails pour bien comprendre.
Vous parlez d'un lotissement, pouvez-vous préciser ?
Est-ce une monopropriété (tout appartient au même propriétaire), le propriétaire étant votre bailleur ?
Si c'est le cas, la loi n'encadre pas de façon précise la répartition des charges. Elle est à l'initiative du bailleur. Elle doit juste être équitable.
En revanche, la clé de répartition doit vous être donnée à la signature du bail, il est étonnant que vous soyez obligé de la demander en cours de bail !

Par **Tisuisse**, le **06/02/2014** à **08:46**

Bonjour,

OUI et NON. Qu'il s'agisse de copropriété ou de colotis, il doit exister un réglement de copropriété ou un réglement du lotissement et, dans les 2 cas, chaque lot correspond à des millièmes, c'est donc sur ces millièmes que doivent être calculées les charges communes générales à répartir entre chaque occupant. Dans cette hypothèse, le propriétaire bailleur ne peut pas faire ce qu'il veut.

Par **jipe59**, le **06/02/2014** à **08:52**

Le bâtiment dont je fais mention est composé en partie bas d'un magasin qui n'est plus en fonction et de six logements au dessus. Ces logements sont "donnés" à un organisme qui a en charge la réhabilitation des logements mais en contrepartie cet organisme en a la jouissance pendant dix ans (je pense que c'est ça). Ceux ci sont gérés par un organisme appelé le pact primtoit ce sont des logements dits "sociaux". En ce qui concerne la clé de répartition rien n'est mentionné dans le bail, d'ailleurs si l'on veut calculer soi même la façon dont la répartition est faites il faut aller à la "pêche" pour les obtenir. En recalculant je me suis même aperçu qu'il nous incluait dans ces charges l'abonnement du compteur électrique du magasin, or comme je lai dit plus haut cette partie est complètement privative car nous n'y avons pas du tout accès par contre il en existe un autre qui lui est mentionné "commun". J'ai posé la question concernant ce problème et l'on m'a répondu que ce compteur dit "magasin" servait à l'antenne de télévision, ce qui est faux puisque si l'on coupe les communs l'antenne cesse de fonctionner. J'espère vous avoir apporté plus d'éléments pour ma question. La précarité existe pour certains mais pour les bailleurs qui se disent faire du social ils ne se gênent pas de s'en mettre pleins les fouilles.
Merci pour la réponse que vous voudrez bien m'apporter

Par **Lag0**, le **06/02/2014** à **08:56**

Bonjour Tisuisse,
Je pense que tu n'a pas bien lu mon message !
Il me semble que je précise bien que ce que je dis est valable pour une monopropriété.
Si ce n'est pas une monopropriété, je me demande bien d'ailleurs pourquoi la question se poserait...
Si l'ensemble de ce qui est ici appelé "lotissement" (terme sur lequel j'ai demandé des précisions) appartient au même propriétaire, ce n'est pas une copropriété et il n'y a donc pas d'état descriptif de division et pas de millièmes officiels.
Dans le cas d'une monopropriété, c'est bien le bailleur qui détermine la répartition des charges comme il le souhaite tant que cela reste équitable.

S'il s'agit d'une copropriété, c'est effectivement différent, attendons des précisions...

Il est aussi possible qu'une maison d'un lotissement soit louée sous forme de plusieurs

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

logements. Dans ce cas, la maison fait partie d'une copropriété, mais la répartition à l'intérieur de la maison suit la règle de la monopropriété.

Il y a donc plusieurs cas possibles...

Par **Lag0**, le **06/02/2014** à **09:01**

Le message de jipe59 s'est croisé avec le mien...

Le terme "lotissement" était bien, comme je le subodorais, impropre. Il s'agit d'un immeuble.

On peut penser qu'il s'agit donc d'une monopropriété.

Je confirme que la clé de répartition des charges retenue par le bailleur aurait du vous être fournie avec le bail, c'est obligatoire. Demandez la "officiellement" soit donc par LRAR !

Par **jipe59**, le **06/02/2014** à **11:01**

Merci pour votre réponse mais je crois que dans un premier temps je vais voir avec un organisme de défense des consommateurs quitte à prendre un abonnement chez eux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés