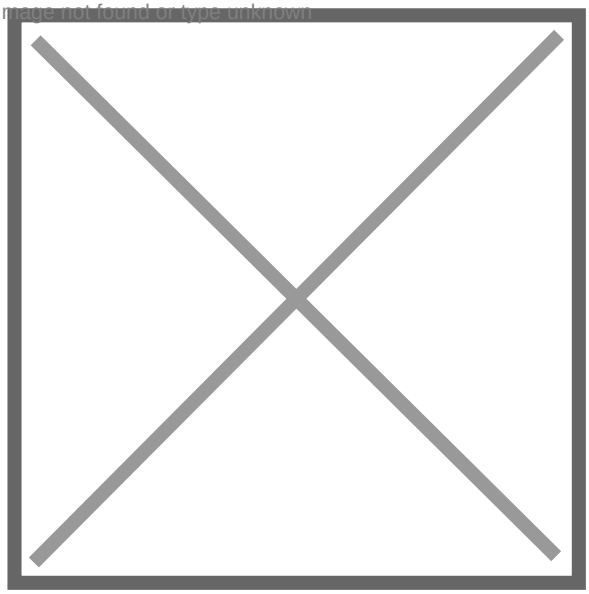
Image not found or type unknown



Charges, tantièmes et prorata

Par **Jules_L**, le **24/04/2010** à **17:21**

Bonjour à tous,

J’ai plusieurs questions au sujet d’un décompte qui m’est parvenu pour un logement dont j’étais le locataire fin 2008/début 2009. J’espère que vous pourrez m’aider…

Sur le décompte de charge indiquant la période de janvier 2009 à mars 2009, il m’est facturé des charges « chauffage frais variables » (= conso gaz).

Ma première question est : comme il existe des répartiteurs et un compteur chauffage propre à chaque appartement, l’agence n’était-elle pas dans l’obligation de relever – au même titre que les compteurs d’eau froide et d’eau chaude – le compteur de chauffage lorsque j’ai quitté l’appartement fin mars (et avant l’arrivée des nouveaux locataires) ?

Comme cela n’a pas été fait, l’agence a réparti la somme totale de consommation pour l’immeuble entre chaque appartement (en fonction des tantièmes déterminés sur l’année). Mon appartement a eu donc un tantième de 128455 mais comme j’y étais que de janvier à mars, ils ont « proratisés » ce tantième. Il est donc d’une valeur de 50047 pour 90 jours. Donc celui des locataires suivants (141 jours) = 78408.

Est-ce que les tantièmes ne sont pas des valeurs qui doivent rester fixes ? sont-ils modifiables à tout moment ? Est-il possible de prendre la valeur de tantième total qui concerne cet appartement est la proratiser en fonction du nombre de jours où je suis resté ? Sachant que les tantièmes sont déjà au prorata du nombre d’appartement.

Je vous pose cette question, car pour toutes les autres charges (générales, entretien, ascenceur…) les tantièmes ne sont pas proratisés, mais c’est la somme finale qui l’est ! Exemple : montant : 262.05, tantième : 1, base de répartition : 10, prorata : 108 jours/365,

quote-part = 7.73€

Le fait de mettre au prorata la somme en fonction du temps est correct, par contre mettre au prorata la somme totale des tantièmes j'ai un doute. Il faut savoir aussi que pour le décompte de 2008, sur les mêmes charges de chauffage frais variables, ils ont effectués un prorata temporis sur la somme finale et non pas sur la valeur du tantième totale de cet appartement ! Pourquoi d'une année à une autre, deux systèmes de calcul ?

Bref, si vous pouvez m'éclairer... Je précise que tout l'immeuble est à un seul et même propriétaire, que les tantièmes des charges eau et chauffage sur mon décompte ont aussi variés de 2008 et 2009, et qu'ils ont été modifié aussi pour le locataire suivant.

Si vous voulez plus d'infos, n'hésitez pas ! Merci par avance !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés