



Critères de répartition des charges dans monopropriété

Par **puttu**, le **01/08/2013** à **20:03**

Je suis locataire d'un appartement dans une maison de ville comprenant 4 appartements et un magasin au rez de chaussée.

J'ai demandé à mon propriétaire la justification des charges. Après bien des difficultés j'ai obtenu les factures et me suis aperçue que je payais 30 % de toutes les charges. J'ai réclamé le mode de répartition entre tous les locataires et il refuse de m'expliquer comment il répartit les charges estimant qu'il est libre de faire ce qu'il veut !

J'ai tenté de lui dire qu'il devait se servir de la surface habitable pour un certain nombre de charges (OM) et pour d'autres qu'il pouvait soit se servir du nombre de personnes habitants les appartements ou de la surface (eau). Rien n'y fait, il ne veut rien entendre. Il m'a simplement dit que si je lui prouvai qu'il était obligé de répartir les charges en fonction de certains critères il le ferait mais sinon c'est son bon vouloir qui prime.

Je suis locataire depuis 9 ans et jusqu'à maintenant je n'avais rien demandé, et il considère que son mode de rapartition fait jurisprudence !

Mon bail ne spécifie rien sur le sujet.

Que dois-je faire ? Je ne veux pas envenimer nos relations mais je ne veux pas non plus payer pour les autres.

puttu

Par **Lag0**, le **01/08/2013** à **22:51**

Bonjour,

Dans le cas d'une monopropriété, le bailleur est libre de répartir les charges suivant les

critères de son choix, il n'y a pas de répartition légale. Cela peut être tout simplement en divisant les charges par le nombre de logements, en utilisant des pseudos millièmes comme en copropriété, etc. Contrairement à ce que vous dites, le nombre de personne par appartement n'est théoriquement pas à utiliser car un locataire est libre d'héberger qui il veut sans que le bailleur ne soit tenu au courant, cette répartition serait donc impossible à tenir. En revanche, cette répartition doit être décidée une fois pour toute et communiquée à chaque locataire à la signature du bail. Le bailleur n'a pas le droit de changer de mode de répartition en cours de bail (sauf bien entendu avec l'accord de tous les locataires), car la répartition, une fois communiquée, devient contractuelle.