



Augmentation charges et frais de correspondance

Par **vince85**, le **16/06/2011** à **22:25**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement en copropriété.

Nous payons un loyer plus des provisions sur charges.

Au mois de mai, nous avons vu nos charges augmenter de 26,6%.

J'ai demandé explication à la société de gestion, qui m'explique que le fioul a augmenté entre 2009 et 2010 de 30% et que l'augmentation des charges suit l'inflation du fioul.

Je suis assez étonné de leur réponse car nos charges ne comprennent pas uniquement le paiement du fioul, mais les salaires et charges sociales, produits d'entretien, l'électricité, les consommations d'eau, et les ordures ménagères.

Le pourcentage du chauffage sur l'année passée correspond à 52% de nos charges.

A noter également que la chaufferie est ancienne et est tombée en panne à plusieurs reprises, et que les appartements sont très mal isolés: simple vitrage et l'air passe aux fenêtres.

Je leur ai également demandé la répartition entre appartement et ils m'ont répondu: Millième escalier 250/1000, Millième chauffage 180/1000, Millième Généraux 168/1000. Réponse peu explicite à mon niveau.

Ont-ils le droit de nous augmenter d'autant les charges? Si non, quel recours avons-nous?

D'autre part, conformément à notre contrat, il est stipulé que le bailleur s'engage sans frais à nous fournir une quittance. Depuis le début, il nous facture des frais de correspondances. Le document s'intitule en haut "Quittance de loyer" et sur la partie basse avis d'échéance.

Je leur ai donc demandé conformément à notre bail de bien vouloir ne plus nous facturer de frais de correspondance et de bien vouloir nous rembourser les frais précédemment payés.

Ils m'ont répondu que les frais correspondent à l'envoi d'avis d'échéance et que si nous ne souhaitons pas les payer, il fallait passer récupérer à l'agence notre avis d'échéance.

Je trouve leurs propos peu clairs et un tant soit peu malhonnêtes.

Merci d'avance pour vos retours...

Par **mimi493**, le **16/06/2011 à 23:13**

L'avis d'échéance n'est pas obligatoire. Si vous n'avez pas expressément demandé d'en recevoir un, ils n'ont pas le droit de vous en faire payer les frais. Exigez le remboursement (mais ensuite vous n'aurez plus d'avis d'échéance) par LRAR au bailleur (pas l'agence)

Concernant les charges, le bailleur (et non la société de gestion) doit vous fournir, tous les ans, le décompte des charges et ensuite la provision de charges est le 12ème des charges de l'exercice précédent. Exigez ce décompte si vous ne l'avez jamais eu

Par **cocotte1003**, le **19/06/2011 à 14:36**

Bonjour, les quittances de loyer doivent être fournies et acheminées par le bailleur. Vous êtes en droit de l'exiger et de demander le remboursement des frais facturés antérieurement. Pour les frais de copropriété, le bailleur est tenu de vous tenir à disposition les frais qu'il a réglé et qui incombent aux locataires. Faites donc une vérification et vous saurez s'ils sont excessifs. Faites vos demandes par LRAR uniquement et en lui demandant une réponse sous huitaine, cordialement

Par **vince85**, le **25/06/2011 à 15:04**

Bonjour,

Concernant l'avis d'échéance, ils m'informent que si je ne souhaite plus en recevoir il faut que je passe à l'agence le récupérer.

Je leur ai écrit en leur spécifiant que je n'avais jamais demandé d'avis d'échéance et que je souhaitais le remboursement et qu'il devait me fournir la quittance comme indiqué dans notre bail. à suivre.

Concernant les charges, vu que je suis locataire en copropriété, tous les locataires ne devraient-ils pas avoir la même augmentation proportionnellement (26,9%)???

J'ai vraiment un doute car j'ai posé la question à mes voisins du dessus et eux ont eu une augmentation minime...

Merci pour vos retours.

Par **mimi493**, le **25/06/2011 à 15:19**

[citation]Concernant les charges, vu que je suis locataire en copropriété, tous les locataires ne devraient-ils pas avoir la même augmentation proportionnellement (26,9%)??? [/citation] non, ça dépend de la répartition, des consommations

Exigez le décompte des charges effectués par le syndic et recalculez