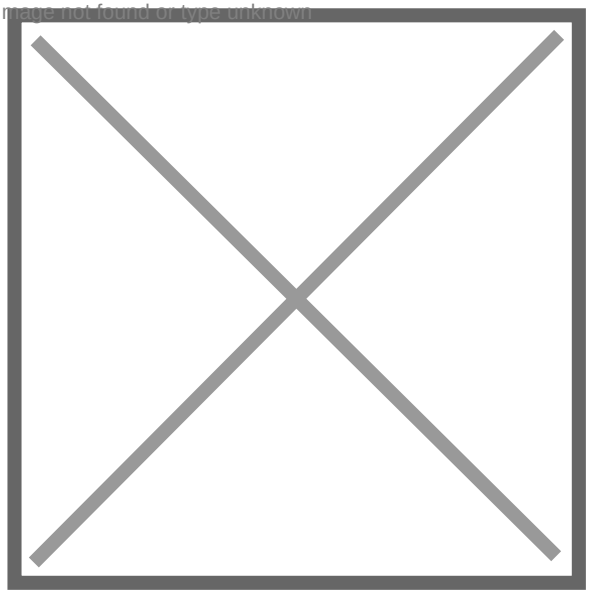
Image not found or type unknown



Charges qui augmentent chaque année

Par **Hakim1976**, le **21/07/2015** à **16:44**

Bonjour,

J'habite depuis 4 ans un T2 avec une charge collective mensuelle de 95 euros pour un loyer de 655 euros sans charges .

Lors de ma 3 année , mon proprietaire m'annonce comme chaque année l'augmentation du loyer . Une augmentation de 25 euros .
Surpris je fais les calculs moi meme et me rend compte de son erreur. Il prenait bien en compte de l'indice de reference loyer du 2nd trimestre de l'année actuelle mais divisait le tout par l'indice de reference du 2eme trimestre de l'année où je suis entré dans l'appartement au lieu de l'année precedente (car il faut toujours prendre l'année -1).

Du coup il reconnait son erreur et le rectifie mais mes charges passent de 95 euros à 100 euros (soit augmentation de 5 euros en + alors qu'avant la rectification de son erreur , les charges etaient restées annoncées à 95 euros dans le calcul). Mais je ne dis rien et me contente de cela...

Cette année 2015 , mon proprietaire calcule comme il faut mais , l'indice de reference a tres peu changé par rapport à l'an passé et l'augmentation de mon loyer sans charges est de 54 centimes ! Mais du coup je me retrouve avec une augmentation de charges de 10 euros mensuels!

Soit 15 euros de charges de + en 2 ans . Ce qui m'interpelle c'est cette forte augmentation mais surtout que lors de son erreur de calcul l'an passé , il avait laissé les charges à 95 euros et l'avait augmenté à 100 une fois que je lui ai fait reconnaitre son erreur de calcul.

Je me pose du coup des questions: Est ce que l'augmentation des charges est pour compenser la faible augmentation de loyer sans charges ?

Quels sont mes droits ? Y a t il un moyen de connaitre les vraies charges pour mon immeuble ? je n'ose pas importuner mes voisins à ce sujet ...

Merci d'avance pour vos conseils !

Par **NOSZI**, le **21/07/2015** à **17:15**

Bonjour,
Le montant que vous payez pour les charges chaque mois est une provision pour charges.
Les bailleurs sont autorisés à répartir cette somme sur les loyers mensuels. Cette somme ne peut pas "sortir du chapeau" et elle doit faire l'objet d'une justification chaque année.
Ainsi, pour augmenter le montant de votre provision pour charges, le bailleur doit justifier que le montant des charges de l'année n-1 a augmenté et que sa provision est calculée sur la base de ce montant.
Vous pouvez lui demander de vous fournir les justificatifs de son calcul.
Cordialement,

Par **moisse**, le **21/07/2015** à **17:36**

Bonjour,
[citation](car il faut toujours prendre l'année -1).
[/citation]
Pas du tout, ce calcul est possible.
Le tout est de partir du loyer correspondant au premier indice de référence.
C'est d'ailleurs ce que je fais, j'établis le loyer de l'année N+5 à partir du rapport des indices N+5/N et du loyer année N.
Je dirai même que mathématiquement c'est ce seul mode de calcul qui ne cumule pas les erreurs ou approximations dues aux arrondis.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés