



Provisions sur charges, augmentation de 63%

Par Visiteur

Depuis 2005 en dépit des régularisations exorbitantes annuelles, mes provisions sur charges ont augmenté de 63%.

Il paraît qu'il y avait une sous-évaluation des charges. Les factures ont été vérifiées.

En août 2009 j'ai encore eu une régularisation annuelle modique de 22 euros et en septembre, ils ont augmenté mes provisions sur charges de 5 euros par mois, sans même m'en aviser.

Ont-ils le droit d'agir ainsi ?

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Ont-ils le droit d'agir ainsi ?

Malheureusement oui.

Les charges ainsi que leur montant sont fixées par la copropriété et peuvent de ce fait augmenter tous les ans et de ce fait votre provision sur charge augmente et lorsque celle-ci est insuffisante, la régularisation se fait.

Cordialement

Par Visiteur

Vous n'avez pas compris ma question.

J'ai régularisé les 22 euros et après ils ont augmenté de 5 euros par mois, soit 60 euros par an. Ça me semble anormal car la Loi stipule qu'ils n'ont pas le droit de sur-évaluer les PROVISIONS POUR CHARGES. Or là elles le seront manifestement.

Cldt

Par Visiteur

Madame,

J'ai parfaitement compris votre question.

La régularisation que vous avez payée concernait l'année qui s'est écoulée.

Votre propriétaire peut tout à fait réévaluer vos charges sur la base des charges réellement constatées sur l'exercice précédent, tout en devant vous fournir un décompte des charges réellement constatées.

Cordialement

Par Visiteur

D'accord. Mais elles ont été constatées et il me semble qu'ils pouvaient se permettre de m'augmenter mes provisions pour charges de 22 euros divisés par 12, pas plus.

Alors selon votre logique, si la régularisation est à mon avantage, ils vont devoir rebaisser la provision ??? De combien en ce cas ?

Si j'ai payé 25 euros pour cette question c'est que j'en ai marre de ces augmentations intempestives et que j'ai une petite retraite.

Selon moi et il me semble, qu'ils avaient le droit de m'augmenter de 1,88 euros mais pas plus. Pour moi, 3 euros c'est important.

Ou bien alors, ils ont augmenté en fonction du montant des factures de cette année dont je n'ai pas eu connaissance. Là encore je suis d'accord mais alors qu'ils me donnent ces éléments.

Cldt et merci.

Par Visiteur

Madame,

Je comprends parfaitement et vais essayer de vous aider.

Ou bien alors, ils ont augmenté en fonction du montant des factures de cette année dont je n'ai pas eu connaissance. Là encore je suis d'accord mais alors qu'ils me donnent ces éléments.

Vous n'avez pas eu connaissance du détail des charges?

La loi dispose que "Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires"

Cordialement .

Par Visiteur

SI DES CHARGES 2008 : 22 EUROS POUR L'ANNEE ET C4est juste

ET JE LES AI PAYES INTEGRALEMENT.

MAIS CA N4explique pas qu'une fois payés ils augmentent de 5 euros par mois et sur ce point vous ne m'apportez pas de réponse;

cordialement

Par Visiteur

Madame,

L'augmentation de la provision sur charge est faite en fonction du montant de vos charges constatées pour l'année qui vient de s'écouler.

Par exemple: vous payez tous les mois 70 euros de charges, à la fin de l'année il est constaté que vous avez consommé un total annuel de charge de 950 euros, soit $950/12=79$ euros par mois. C'est à ce moment là que le propriétaire vous demande de régulariser la différence entre les charges provisionnées et celles réellement constatée, soit 950 euros contre $70*12=840$ euros provisionnées. Vous devez donc $950-840=110$ euros au propriétaire.

L'année suivante, le propriétaire va vous demander de payer non plus 70 euros de charges par mois mais 79 car c'est le montant de vos charges constatées, si à la fin de votre décompte annuel il s'avère que vous avez "consommé" 75 euros de charges par mois, le proprio vous remboursera alors $(79-75)*12$, soit 48 euros en votre faveur.

J'espère avoir été claire dans mon explication.

Cordialement

Par Visiteur

Parfaitement.

Donc ils m'ont volé de 3 euros que je vais leur demander de me restituer. Il auraient dû me compter maximum 1,90 euros de plus.

Cordialement et bonne soirée.

Par Visiteur

Chère Madame,

J'espère que vous obtiendrez gain de cause.

Bien cordialement

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Je déclote votre question afin de répondre à vos propos vindicatifs et déplacés à mon encontre.

Je suis docteur en droit et enseignante à la faculté de droit et de ce fait plus que compétente pour répondre à votre question.

Je ne suis pas partisane du fort contre le faible, du bailleur contre le locataire. Le droit n'est ni bon ni mauvais il est juste et la balance penche d'un côté comme de l'autre

Le juriste n'est pas là pour vous conforter dans votre pensée mais pour vous dire le droit.

J'ai parfaitement répondu à votre question et ne peux affirmer comme l'avancez que le syndic vous vole 3 euros car je n'ai pas sous les yeux votre décompte des charges et encore une fois l'augmentation n'est pas nécessairement de 1,90 comme vous le prétendez car non seulement l'augmentation se base sur les charges que vous avez effectivement dépensé l'année précédente mais également sur les charges prévisibles.

Et de plus si à la fin de l'année vous avez dépensé moins que votre provision sur charge le surplus vous sera restitué.

Je pense que la moindre des choses aurait été de vous adresser directement à moi plutôt que de passer par le responsable, bien que loin de moi l'idée de vous brimer dans votre liberté d'expression.

Cordialement