

Les charges locatives

Applicable à tous les contrats en cours (suite à la loi ALUR)

Tout locataire a l'obligation de payer, en plus de son loyer, les dépenses liées à son occupation dans le logement et qui ne sont pas prises en compte dans le cadre du loyer.

Un décret fixe une **liste limitative** des charges dites « récupérables », c'est-à-dire celles que votre propriétaire est fondé à vous demander de payer.

Tout ce qui n'est pas inscrit dans ce décret ne peut pas vous être facturé (Décret n°87-713 du 26 août 1987)

Elles sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments et équipements de votre logement
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations
- des espaces communs

Union Départementale de l'Isère - Siège Social
31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066

Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Courriel : isere@clcv.org

Qu'est-ce qu'une charge récupérable ?

Il est important pour être payable par des locataires, que les charges demandées cumulent ces 3 caractéristiques :

- **être récupérable**, soit figurer sur la liste limitative du décret du 26 août 1987
- **être justifiée** par des pièces confirmant les divers montants demandés
- **correspondre à des services effectivement rendus**

Comment fonctionne le paiement des charges ?

Chaque mois, vous payez des provisions pour charges.

Celles-ci sont **estimées** en fonction des frais réels de la dernière année dont l'exercice comptable est clôturé. Une rubrique spécifique doit indiquer leur montant dans le bail de location et une ligne « provision mensuelle pour charges » doit apparaître sur votre quittance de loyer. Elles sont réévaluées chaque année suite à la régularisation.

Chaque année au minimum, votre propriétaire doit procéder à une régularisation des charges.

En fonction des frais réels engagés, votre propriétaire doit vous fournir un décompte individuel des charges* et solder votre compte « charges » (ci-dessous).

Provisions mensuelles * 12 = provisions pour charges sur l'année
Dépenses réelles = ce qui a été réellement dépensé dans l'année

La différence entre ces deux sommes permet de calculer le montant de la régularisation de charges, en votre faveur ou celle de votre propriétaire.

*** Le décompte individuel de charges** est un document envoyé pour votre régularisation annuelle de charges et indiquant la nature et les catégories de charges ainsi que leur mode de répartition entre appartements dans le cas des immeubles collectifs. Il vous permet de connaître le montant annuel réel de vos charges locatives et donc de votre régularisation.

Avec la loi ALUR, le locataire peut demander une note d'informations sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire et pourra recevoir son décompte par voie électronique (attente décret).

Le contrôle de charges

Tout locataire a le droit de demander à son propriétaire de justifier les montants des charges facturées. Le décompte individuel de charges ne permet en effet pas toujours d'obtenir les renseignements dont vous avez besoin pour comprendre exactement ce que vous payez.

Pourquoi contrôler ses charges ?

Vous avez intérêt de contrôler vos charges. Cela permet en effet de :

- **vérifier que l'on ne paie pas des charges revenant légalement au propriétaire**

Voir le décret n° 87-713 du 26 août 1987 : tout ce qui n'est pas inscrit n'est pas récupérable auprès des locataires

- **comprendre ce que l'on paie** (contenu des contrats d'entretien et de maintenance, précisions sur des travaux effectués...)
- **découvrir des problèmes sérieux** (fuite d'eau, prestataire de contrat d'entretien défaillant...) en pointant des dépenses excessives par exemple
- **négoier avec le bailleur pour faire des économies de charges** (notamment dans le cas d'un groupement de locataire)
- **réévaluer régulièrement et au plus juste les « provisions pour charges »**

Des délais à respecter...

A compter de la réception du décompte individuel, vous pouvez **dans les 6 mois qui suivent** vérifier les charges exigées par le bailleur. Il doit en effet tenir gratuitement à la disposition du locataire les pièces justificatives (factures, contrats et leurs avenants, descriptifs des travaux....).

Cf. Article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Les locataires peuvent également procéder à cette vérification des charges soit par le biais d'une association ou d'un groupement de locataires, soit par le biais de délégués de locataires désignés affiliés à une association de défense de locataires comme la CLCV. Dans ce cas, le délai de 6 mois ne s'applique pas, les documents sont consultables à tout moment sur demande auprès du bailleur.

Le délai de prescription des demandes de remboursement de charges indues (le propriétaire doit de l'argent au locataire) ou de charges non facturées (le locataire doit de l'argent au propriétaire) **est de 3 ans** (logement social et privé).



Pensez à relancer votre propriétaire s'il n'effectue pas les régularisations annuelles, cela évite de devoir régler une somme trop importante en une seule fois.

La vérification des charges dans une copropriété

Dans une copropriété, l'ensemble des justificatifs de charges reste chez le syndic, gestionnaire de l'immeuble au nom de l'ensemble des copropriétaires. Il n'a aucune obligation vis à vis du locataire car son interlocuteur reste le propriétaire-bailleur.

La vérification des charges devra donc s'effectuer chez le syndic en présence du propriétaire qui sera seul habilité à demander la production des documents.

Vous pouvez quand même entrer en contact avec le conseil syndical de l'immeuble car ses membres peuvent consulter ces documents à tout moment et vous photocopier les pièces qui vous intéressent.



Les charges **ne sont pas soumises à la réglementation sur les augmentations de loyer** car vous les payez « au réel ». Ne vous étonnez donc pas si l'évolution est plus élevée que l'Indice de référence des Loyers (IRL).

Les abus fréquemment rencontrés

La CLCV a pointé un certain nombre de charges souvent indûment demandées par les bailleurs. En voici quelques exemples qui doivent mobiliser toute votre attention dans le cadre d'un contrôle de charges :

- les frais de gardiennage de nuit d'une aire de stationnement privée
- les frais de main d'œuvre des opérations de désinfection, désinsectisation et de débouchage des vides-ordures : seuls les produits employés sont récupérables
- les frais de location de poubelles ou containers
- les frais de dératisation
- les enlèvements des encombrants
- les frais de rôle (frais prélevés par l'État pour l'établissement et la gestion de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères)

Pour toute information :

CLCV 38 – 31 rue Alfred de Musset – 38100 GRENOBLE
04 76 22 06 38 – isere@clcv.org

Permanences tous les jeudis de 14h à 18h avec RDV

Locataires, guide de vos droits, démarches et recours,
Édition 2014, CLCV : 17,50 €, disponible dans nos locaux
Charges et Réparations locatives Édition 2014, CLCV:14,00 €