

Déclaration préalable

Paiement des charges locatives par le locataire

Mis à jour le 27 juillet 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire.

Dépenses concernées

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée et s'applique aux locations meublées signées depuis le 27 mars 2014 (ou avant cette date si le contrat de location y fait référence), ainsi qu'aux locations vides du secteur privé (logement conventionné ou non, logement "loi de 48") et du secteur social.

Ascenseurs et monte-charge

Certaines dépenses relatives à l'ascenseur peuvent être répercutées sur le locataire notamment :

- l'électricité,
- l'exploitation (visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents),
- la fourniture de produits ou petits matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires, lampes d'éclairage de la cabine),
- les menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques), et des fusibles.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Certaines dépenses relatives à l'eau et au chauffage sont récupérables sur le locataire notamment :

- eau froide et chaude de l'ensemble des occupants,
- eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration
- eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs,
- produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- fourniture d'énergie quelle que soit sa nature,
- exploitation des compteurs généraux et individuels et à l'entretien des épurateurs de fumée,
- réparation des fuites sur joints.

Installations individuelles

Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment :

- le chauffage et la production d'eau chaude,
- ainsi que la distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau).

Parties communes intérieures

Les dépenses restant à la charge du locataire dans les parties communes de l'immeuble concernent notamment celles relatives :

-

à l'électricité,

- à la fourniture de produits d'entretien (balais et sacs nécessaires à l'élimination des déchets) et de produits de désinsectisation et désinfection,
- à l'entretien de la minuterie, des tapis, de vide-ordures,
- à la réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur,
- aux frais de personnel d'entretien.

Espaces extérieurs

Pour les espaces extérieurs, certaines dépenses sont à la charge du locataire, notamment les dépenses d'exploitation et d'entretien des :

- voies de circulation,
- aires de stationnement,
- abords des espaces verts
- et équipement de jeux pour enfants.

Taxes et redevances

Les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment :

- la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe de balayage,
- la redevance assainissement.

Régularisation des charges

Régularisation annuelle

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant :

- le total des provisions déjà demandées par le bailleur aux locataires
- avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il demande un complément.



Attention : dans une colocation ou une location meublée (particuliers) dont le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, les charges locatives n'ont pas à être régularisées si elles figurent sous forme de forfait dans le contrat de bail.

Justificatifs

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être justifié.

Ainsi les demandes de provisions sur charges, comme les régularisations annuelles, sont justifiées par la communication :

- de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges,
- du budget prévisionnel (particuliers) si le logement est situé dans un immeuble en copropriété.

Un mois avant la régularisation annuelle envisagée, le bailleur doit en outre communiquer au locataire

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...),
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif,
-

et une note d'information sur les modalités de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

Pendant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives.

Sur demande du locataire, le bailleur transmet le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou postale.

Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : ces obligations ne s'appliquent pas à une location meublée signée avant le 27 mars 2014 : dans ce cas, les justificatifs ne sont soumis à aucune condition de forme ou de délai.

Paiement

Le paiement s'effectue soit :

- par le versement de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres (une régularisation doit être effectuée chaque année pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles),
- par la récupération ponctuelle des dépenses engagées en apportant les justificatifs de ces dépenses (les factures, par exemple).

Le bailleur doit tenir les pièces justificatives à la disposition du locataire pendant 6 mois après l'envoi du décompte des charges.

Le locataire qui a des difficultés pour payer ses charges peut, dans certains cas demander au propriétaire des délais de paiement (particuliers).

Pour en savoir plus

- Le contrôle des charges locatives - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)

Services et formulaires en ligne

-

Obtenir du propriétaire des précisions sur le montant des charges locatives

- Lettre type

- ## Demander un délai de paiement pour le règlement des charges locatives

- Lettre type

Où s'adresser ?

Références

- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables - Secteur privé : liste complète des charges locatives
- Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables - Secteur social : liste complète des charges locatives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 23 - Régularisation et paiement des charges (secteur privé et social)
- Code de l'environnement : articles R224-41-4 à R224-41-9 - Entretien d'une chaudière individuelle



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr