

La modification des charges à l'aide de l'avenant au bail de location

Description

Un [avenant au bail de location](#) peut consister en une modification des charges. Un avenant au contrat de [bail de location](#) est un autre contrat dont le but est de modifier le contrat de bail initial. L'avenant peut concerner un ou plusieurs points. Dans cet article, nous traiterons de l'avenant qui vise à modifier le montant des charges dues par le locataire, mais il peut aussi s'agir d'une [modification à la suite d'une séparation](#) et ou [renouvellement du bail de location](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail de location](#)

Que doit contenir un avenant au bail de location qui modifie les charges ?

Lorsqu'il modifie le montant des charges du par le locataire, l'avenant doit reprendre les éléments suivants :

- La dénomination des parties (c'est-à-dire les noms, prénoms, nationalité, date et lieu de naissance du bailleur et du ou des locataires) ;
- Le rappel du bail signé (par exemple, le contrat de location signé le *[date]* à *[lieu]* portant sur le bien situé au *[adresse, étage et numéro d'appartement s'il y a lieu]*) ;
- Les raisons motivant la modification (c'est-à-dire les travaux) ;
- La modification apportée au bail principal (c'est-à-dire un rappel du montant des charges avant l'avenant et le nouveau montant détaillé des charges)

Concernant le montant détaillé des charges, il faut qu'il reprenne chaque type de charge (par exemple, l'eau chaude) et qu'il y fasse correspondre un montant précis. A la fin de ce détail des charges, il faudra aussi indiquer un montant total des charges pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté vis-à-vis du locataire.

Sur quelles charges peut porter l'avenant au bail de location ?

De manière générale, le bailleur ne peut pas exiger du locataire que ce dernier lui rembourse toute sorte de charge. Il existe une liste des charges afférentes au bien loué et qui sont dites charges récupérables. Comme à la conclusion du contrat, le bailleur ne peut pas obliger le locataire à payer d'autres charges à l'occasion d'un avenant au bail de location.

Les charges ainsi récupérables sur le locataire sont de trois types :

- Des charges en contrepartie de services rendus dans le cadre de la location ;
- Des charges liées aux dépenses d'entretien courant et de petites réparations sur les parties communes (par exemple, les dépenses d'entretien des ascenseurs [conformément aux conditions posées à l'article L. 125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation](#)) ;
- Des charges liées à des impositions qui portent sur des services dont le locataire profite directement dans le cadre de la location.

Ces charges ne sont pas directement mises sur le compte du locataire : il faut que le contrat ou un avenant au contrat de bail le prévoit expressément.

C'est le [décret du 26 août 1987](#) qui fixe, via une annexe, une liste exhaustive des charges qui peuvent être récupérées sur le locataire. En dehors de cette liste, la Cour de cassation a considéré que le bailleur ne pouvait pas exiger, même par contrat ou avenant, que le locataire s'acquitte de charges supplémentaires. Tout contrat ou avenant qui prévoirait le contraire serait illégal.

De même, indiquer un montant de loyers « charges comprises » ne suffit pas. Les charges doivent être détaillées et fixées en dehors du loyer. C'est pour cette raison que l'avenant au bail de location qui vise à modifier le montant des charges doit également établir un détail des charges modifiées.

La liste fixée par décret reprend donc les catégories plus précises de charges suivantes :

- Les dépenses d'électricité, d'exploitation, d'entretien courant et de petites réparations des ascenseurs et des monte-charges ;
- Les dépenses relatives à l'eau froide et chaude, au chauffage des locaux privés

des locataires et des parties communes ;

- Certaines dépenses relatives aux parties communes intérieures (électricité, entretien de propreté, des tapis etc.) ou aux équipements divers (ventilation, interphone etc.) ainsi qu'à l'hygiène (élimination des rejets, désinsectisation etc.) ;
- Certaines dépenses relatives aux espaces extérieurs (aires de stationnement, espaces verts, aires et équipements de jeux etc.) telles que celles relatives à l'électricité ou à l'entretien courant (coupe, désherbage, arrosage, etc.) ;
- La taxe de balayage et la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

A l'inverse, certaines charges ont été jugées comme non récupérables sur le locataire. Elles ne pourront donc pas faire l'objet d'un avenant pour modification du montant des charges. C'est le cas par exemple de la taxe foncière, de la contribution sur les revenus locatifs, de l'enlèvement des encombrants qui ne constituent pas de l'élimination de déchets, de la taxe sur les balcons, les dépenses de modernisation des chaufferies, ou encore les frais de gardiennage de nuit ou les week-ends.

En revanche, les dépenses de personnel (comme un gardien ou concierge) sont récupérables dans la limite de la rémunération et des charges sociales et fiscales à la charge de l'employeur. Mais le montant des charges correspondantes ne peut pas être supérieur à 75% du coût de ce personnel (c'est-à-dire la rémunération ainsi que les charges sociales et fiscales).

Par conséquent, un avenant au bail de location ne peut pas avoir pour effet de faire supporter plus de 75% de ce coût au locataire. Autrement, l'avenant serait illégal.

Zoom : afin de contracter votre nouveau bail de location en toute sécurité, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail de location personnalisé](#), disponible directement en ligne et modifiable selon vos besoins.

Un avenant obligatoire : la régularisation annuelle des charges

La régularisation annuelle des charges est une sorte particulière d'avenant modifiant le montant des charges dues par le locataire lorsque ce dernier fournit des provisions sur charges. C'est donc un avenant obligatoire pour le bailleur.

En matière de [charges locatives](#), il faut en effet que le propriétaire rende des comptes au locataire. Il doit justifier le montant des charges et par conséquent, un avenant au

bail de location ne peut pas prévoir une évaluation forfaitaire de ces charges. Les charges doivent être fixées sur une base réelle. C'est pourquoi elles donnent chaque année lieu à une régularisation lorsqu'elles font l'objet d'une provision.

Le locataire peut alors obliger le bailleur à lui remettre un récapitulatif des charges du logement. Et si le bailleur ne procède pas à la régularisation annuelle, ce comportement peut ensuite être considéré comme déloyal si un procès l'oppose au locataire.

Comment le bailleur peut-il justifier du montant des provisions ? Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire doit envoyer un décompte des charges, classées par nature, au locataire.

Le bailleur doit également tenir à la disposition du locataire les factures détaillées qui se rapportent aux services dont le locataire a profité directement en échange des provisions sur charges qu'il a payé. S'il ne le fait pas, il ne pourra pas ensuite exiger du locataire que ce dernier paie le montant des charges non justifiées. Cette obligation de mise à disposition dure pendant 6 mois à compter de l'envoi du décompte des charges locataires.

Il n'y a pas d'autre forme de sanction en cas d'absence de régularisation annuelle des charges. Le retard dans cette régularisation n'est pas non plus sanctionné de façon importante.

S'il apparaît à l'occasion de la régularisation que le montant des provisions sur charges était trop important, il faudra alors déduire la différence du prochain loyer du locataire ou prévoir que dans un tel cas, le montant des provisions sur charges sera modifié pour l'année suivante.

A l'inverse, si au moment de la régularisation il s'avère que le montant réel des charges était plus important que celui des provisions sur charges, le locataire devra s'acquitter de la différence à l'occasion du prochain loyer à payer ou sur l'année suivante.

Une telle situation qui se répète peut aussi donner lieu à un avenant plus général qui modifie durablement le montant des charges.