

Les charges locatives du bail

Description

Les charges locatives désignent les frais liés à un logement loué, que le propriétaire acquitte et dont il demande le remboursement au locataire. Le locataire rembourse ces dépenses au propriétaire, en fonction du type du [contrat de location](#) (location vide, [meublée](#) ou bail mobilité). Le paiement des charges par le locataire peut s'effectuer soit par des provisions pour charges avec régularisation annuelle, soit par un forfait. Dans cet article, nous vous présentons tout ce que vous devez savoir sur les charges locatives.

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](#)

Quelles sont les charges locatives ?

Les charges locatives correspondent à l'ensemble des dépenses liées à l'utilisation du logement et au fonctionnement de l'immeuble dans lequel est situé le logement. En règle générale, il **incombe au locataire d'assurer l'entretien et les réparations mineures du logement**, tandis que le propriétaire est responsable des réparations majeures.

Il existe deux types de charges locatives :

- Les charges récupérables : les charges locatives récupérables désignent l'ensemble des frais liés à l'immeuble ou au logement que le bailleur a droit de faire supporter au locataire. Le propriétaire se fait rembourser par le locataire ;
- Les charges non récupérables : ces dépenses représentent la part des charges locatives qui ne peuvent être imputées au locataire et qui restent donc à la charge du propriétaire bailleur.

Attention : ces charges locatives, qu'elles soient récupérables ou non récupérables ne doivent pas être confondues avec les dépenses d'entretien courant et de petites réparations du logement qui doivent être supportées directement par le locataire et les grosses réparations à la charge uniquement du propriétaire.

Quelles sont les différentes charges récupérables ?

Tant pour les [locations vides](#) que pour les locations meublées, la réglementation établit une liste des charges locatives. Il suffit de se référer au [décret n°87-713 du 26 août 1987](#). Cette liste constitue un recensement exhaustif des charges récupérables, ce qui signifie que les dépenses qui ne figurent pas dans cette liste ne peuvent pas être imputées au locataire. Ainsi, les charges locatives récupérables sont listées comme il suit :

- Les dépenses en eau froide, eau chaude et chauffage collectif qui regroupe notamment l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes et des espaces extérieurs, l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, ainsi que la réparation des fuites sur joints ;
- Les frais liés aux ascenseurs et monte-charge comprenant par exemple l'électricité, le nettoyage de l'appareil ainsi que les menues réparations de la cabine ;
- Les taxes locales et redevances comprenant ainsi la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe balayage, la redevance assainissement ainsi que dans certains cas la taxe d'habitation ;
- Les frais d'installations individuelles qui regroupent le chauffage et la production d'eau chaude ainsi que la distribution d'eau dans les parties privatives ;
- Les dépenses des parties communes qui désignent notamment l'entretien de la minuterie, des tapis, des vide-ordures ainsi que la réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur ;
- Les dépenses liées aux espaces extérieurs comme par exemple l'exploitation et l'entretien des voies de circulation, les aires de stationnement ou encore l'équipement de jeux pour enfants.

Quelles sont les différentes charges non récupérables ?

En tant que bailleur, vous assumez un certain nombre de dépenses relatives au bien immobilier que vous louez et à l'immeuble. Cependant, étant donné que certains services bénéficient exclusivement à votre locataire, vous avez la possibilité de lui

faire supporter les dépenses correspondantes. C'est ce qu'on appelle les charges non récupérables. **Elles se regroupent en plusieurs grandes catégories :**

- Les dépenses de travaux : en tant que bailleur, il est de votre responsabilité de mettre à la disposition de votre locataire un logement qui respecte les normes de décence. Ce logement doit avoir une superficie minimale de 20 mètres carrés et garantir la santé et la sécurité du locataire. Ainsi, les dépenses que vous faites pour rendre le logement conforme aux normes de décence sont considérées comme des charges non récupérables. De même, les travaux importants réalisés sur le logement (comme la rénovation du plancher) ou sur la copropriété (comme le ravalement de façade, le remplacement de la toiture, ou la lutte contre les nuisibles) constituent également des charges non récupérables ;
- Les dépenses de copropriété : par principe, seules les menues dépenses et l'entretien courant des parties communes peuvent être mises à la charge du locataire. Ainsi, certaines charges de copropriété telles que les honoraires du syndic, les charges administratives et frais de gestion, les dépenses liées à la sécurité et la surveillance de l'immeuble ainsi que les frais relatifs au remplacement de la boîte aux lettres ;
- Les impôts fonciers : La taxe foncière est un impôt qui est imposé sur le propriétaire ou l'usufruitier d'un bien immobilier au 1er janvier. Par conséquent, il s'agit d'une charge non récupérable.

Comment s'effectue le paiement des charges locatives ?

Le locataire est dans l'obligation de régler ces charges en complément de son loyer.

Provision sur charges

Le paiement des charges peut s'effectuer par le biais d'un paiement préalable mensuel ou trimestriel, par exemple, il est possible d'établir une provision, notamment lorsqu'il s'agit de logements loués vides. Ainsi, le **locataire paie chaque mois ou tous les trimestres une « provision sur charges »** en même temps que son loyer. Dans ce scénario, une régularisation annuelle est nécessaire afin d'ajuster les paiements du locataire aux dépenses réelles.

Dans ce cadre, le propriétaire bailleur **doit adresser à son locataire le décompte par nature de charges un mois avant la régularisation.**

Au réel

Le locataire peut également payer ses charges locatives au réel (sans avance de provision par le locataire). Dans ce cas, le montant est défini en fonction des justificatifs fournis par le bailleur.

Le forfait

Dans le cadre d'une location meublée ou d'une colocation, le paiement des charges **peut s'effectuer par forfait**. Le montant du forfait est inscrit dans le bail. Il est versé en même temps que le loyer et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le bail mais ne donne pas lieu à une régularisation.

Comment doivent être régularisées les charges locatives ?

Il est obligatoire d'effectuer une régularisation des charges au moins une fois par an en comparant les provisions totales préalablement demandées par le propriétaire au locataire avec les dépenses effectivement engagées par le propriétaire pendant l'année.

La régularisation annuelle

Chaque année, le syndic établit les comptes de la copropriété et envoie aux copropriétaires un relevé de comptes qui reflète les dépenses réelles de la copropriété. Le propriétaire doit ensuite vérifier que la provision couvre bien les dépenses réelles. Si cela est nécessaire, ce dernier a **la possibilité de régulariser les charges de son locataire**, sachant qu'il en a l'obligation au moins une fois par an.

La procédure de régulation annuelle

La procédure de régularisation des charges locatives par le propriétaire s'effectue en deux étapes.

La consultation des pièces

Une fois par an, le bailleur **devra mettre à la disposition du locataire un décompte des charges, un mois avec la régularisation annuelle**. Depuis le 1er septembre

2015, le propriétaire peut transmettre au locataire, sur demande de ce dernier, un récapitulatif des charges du logement par voie électronique. Dans les immeubles collectifs, il inclut également le mode de répartition des charges entre les locataires, ainsi qu'une note explicative sur le calcul des charges collectives de chauffage et d'eau chaude le cas échéant. En copropriété, ces informations sont définies par le règlement de copropriété, qui précise le mode de répartition des charges. Par contre, si un seul propriétaire détient tout l'immeuble, il **doit communiquer aux locataires la clé de répartition des charges qu'il a établie**, en veillant à ce qu'elle soit équitable.

Le décompte des charges

Après l'envoi du décompte, le propriétaire **conserve les pièces justificatives pendant six mois, accessibles à chaque locataire**. Si la provision excède le montant réel des charges, le propriétaire rembourse l'excédent au locataire. Dans le cas contraire, le propriétaire demande au locataire de payer la différence et ajuste également la provision à la hausse en se basant sur le budget prévisionnel.

FAQ

Comment contester le montant des charges locatives ?

Pour contester certaines charges locatives, demandez un droit d'accès aux pièces justificatives. Vous devez ensuite adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à votre bailleur. Celui-ci doit mentionner chacune des charges que vous refusez de payer et les raisons de cette contestation.

Comment obtenir le détail des charges locatives ?

Sur demande du locataire, le propriétaire transmet le récapitulatif des charges du logement, par mail ou par courrier. Durant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives.

Qui peut contrôler les charges locatives ?

Le contrôle des dépenses de ces charges peut être exercé par les associations de locataires (Art. 42 et 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986), dans la mesure où des accords ont été passés entre les parties intéressées.