

## CHARGES LOCATIVES

### LE PROPRIÉTAIRE PAIE LES CHARGES DE L'IMMEUBLE OU DE LA MAISON, MAIS IL A LE DROIT DE DEMANDER LE REMBOURSEMENT DE CERTAINES DÉPENSES AU LOCATAIRE, QUI NE PEUT REFUSER DE LES RÉGLER.

La liste des charges dites « récupérables » est limitative et fixée par le décret du 26 août 1989 complété par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Il existe une exception : un accord collectif entre le bailleur personne morale (compagnie d'assurances, bailleur social, etc.) et les locataires, ou leurs représentants, peut prévoir que certaines dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable dans l'immeuble seront aussi à la charge des locataires.

En revanche, le propriétaire n'a pas à exiger, par exemple, le remboursement de certaines taxes ni des frais d'envoi d'une quittance, d'un avis d'échéance, ou des frais de location d'une poubelle ou d'une citerne à gaz liquéfié.

Le bailleur peut demander le paiement des charges sous forme de provisions, c'est-à-dire des avances. Elles sont payables chaque mois, en même temps que le loyer, et le locataire ne peut refuser de les régler.

### CALCULER LES CHARGES DUES PAR LE LOCATAIRE

La récupération des charges ne peut pas être forfaitaire, car le propriétaire doit fournir les justificatifs (sauf si le logement est loué meublé ou en colocation). Toutefois, deux solutions s'offrent à lui.

**Il peut demander le versement d'une provision pour charges au locataire**, par exemple tous les mois ou tous les trimestres, à condition de les régulariser chaque année (une fois le montant réel des dépenses arrêté par le syndic, par exemple).

**Il peut demander au locataire de lui rembourser les charges** qu'il a payées en lui soumettant les justificatifs, une fois qu'il les a en sa possession.

En pratique, les propriétaires demandent, chaque mois, une provision pour charges avec le loyer, et régularisent la situation lorsqu'ils disposent des comptes définitifs de la copropriété. Si le locataire a versé des provisions supérieures au montant réel des charges qui lui incombent, il doit être remboursé. S'il n'a pas payé suffisamment, il doit régler le complément au propriétaire. Il se peut donc que les provisions soient revues à la hausse ou à la baisse les mois suivants (si la régularisation a montré que le locataire a versé trop... ou trop peu).

### EXIGER UN DÉCOMPTE ET DES PIÈCES JUSTIFICATIVES

Un décompte des charges doit être adressé au locataire un mois avant la régularisation annuelle, qui intervient habituellement après l'assemblée générale de copropriété dans un immeuble collectif, ou à la date anniversaire du bail lorsque le logement est loué en maison individuelle. Ce décompte doit préciser :

- les différentes catégories de dépenses auxquelles les charges correspondent, ainsi que les quantités consommées, par exemple pour l'eau et l'énergie (par poste).
- la manière dont sont réparties les charges entre les différents locataires, pour ce qui concerne les immeubles. Le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude collectifs doit être transmise au locataire.

Les pièces justificatives des charges, comme les factures correspondant aux dépenses ou les contrats de fournitures pour l'immeuble, doivent être tenues à la disposition du locataire pendant six mois après l'envoi du décompte des charges, soit auprès du propriétaire, soit auprès du syndic, si l'immeuble est en copropriété. Le locataire a en effet le droit de contrôler lui-même les charges. S'il n'en reçoit pas le décompte ou s'il n'est pas autorisé à consulter les justificatifs, il peut s'abstenir de payer le supplément de charges que lui réclame le propriétaire lors de la régularisation, le cas échéant. Par ailleurs, le propriétaire dispose d'un délai de trois ans pour réclamer les impayés, contre cinq ans auparavant. Le même délai s'applique au locataire pour demander le

remboursement de sommes versées à tort. Ces nouveaux délais s'appliquent aux arriérés de charges dus à compter du 27 mars 2014 (entrée en vigueur de la loi Alur). Pour les baux antérieurs, le délai est toujours de cinq ans.

## PENSEZ-Y

Depuis le 1er septembre 2015, le propriétaire est autorisé à transmettre le récapitulatif des charges par mail au locataire, si celui-ci l'accepte. Sinon, ce décompte est adressé par voie postale.

## RÉPARTIR LES CHARGES ENTRE PLUSIEURS LOGEMENTS

Le bailleur qui loue plusieurs logements dans un immeuble collectif doit répartir les charges récupérables entre les différents locataires. Il n'existe aucun critère légal obligatoire de répartition. En général, le mode de répartition est prévu dans le règlement de copropriété : un extrait de ce règlement doit être fourni obligatoirement au locataire, à la signature du bail. Pour certains postes (eau, gaz, électricité, etc.), la pose de compteurs individuels permet une répartition exacte. Dans une copropriété, il est possible d'utiliser le mode de répartition par lots : le locataire acquitte les charges correspondant à la quote-part du logement qu'il loue.

Lorsque l'immeuble appartient à un seul propriétaire, le bailleur peut choisir la répartition qui lui convient, dès lors qu'elle est équitable entre les locataires. Il est même libre de les partager différemment selon leur nature : il peut, par exemple, prévoir une répartition selon le nombre de mètres carrés du logement pour le chauffage, mais pas pour l'eau. Il doit cependant justifier le mode de répartition, lors de la régularisation annuelle.

## PENSEZ-Y

Pour les baux signés depuis le 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi Alur), lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée au terme de l'année civile suivant celle où ces charges étaient exigibles, le paiement du complément de charges dû par le locataire est étalé sur douze mois, à condition qu'il en fasse la demande.

## COMMENT RÉPARTIR LA RÉMUNÉRATION DU GARDIEN ?

Lorsqu'il entretient l'immeuble et sort les poubelles, sa rémunération (charges comprises) est une charge récupérable auprès du locataire à hauteur de 75 %.

S'il n'assure qu'une de ces deux tâches, le pourcentage à récupérer est de 40 %. Mais si ces travaux sont réalisés par un employé d'immeuble (c'est-à-dire sans logement de fonction), sa rémunération est remboursable en totalité par le locataire.

La rémunération du gardien reste également récupérable, même si celui-ci est remplacé pendant ses congés ou ses repos hebdomadaires. Certains éléments de sa rémunération ne sont pas récupérables :

salaires versés en nature, indemnités de départ à la retraite ou de licenciement, prime de la mutuelle prise en charge par l'employeur, logement de fonction, etc.

## PAYER SES CHARGES

Même si le locataire n'a pas eu à sa disposition l'intégralité des équipements ou des services prévus, il doit payer les charges au propriétaire. Peu importe, donc, que l'ascenseur ait été en panne ou que le chauffage fonctionne mal, les charges relatives à ces équipements doivent quand même être réglées. Toutefois, le juge peut admettre que le locataire ait cessé de payer une partie des charges lorsqu'il ne pouvait plus utiliser le logement conformément à la destination prévue dans le contrat de bail, parce qu'il est inhabitable ou ne correspond pas aux conditions de décence prévues par la loi. Mais, même dans ce cas, il est plus prudent de mettre en demeure le propriétaire de remédier à ces problèmes avant de suspendre le paiement. Ne pas régler les charges, tout comme le loyer, expose en effet le locataire à la résiliation du bail si une clause résolutoire le prévoit dans le contrat ou si le juge le décide.

## Un arriéré réclamé par le propriétaire peut être jugé abusif

Votre premier réflexe en tant que locataire est de vérifier que les charges que le propriétaire vous réclame sont bien récupérables et de consulter les justificatifs. Si l'augmentation demandée

correspond à la régularisation des charges pour l'année, vous devez payer dans le délai d'un mois, à compter de l'envoi du décompte. Si ce dernier ne vous a pas été envoyé ou si vous ne pouvez pas consulter les justificatifs, vous n'êtes pas tenu de payer. Si le propriétaire souhaite majorer les provisions que vous payez chaque mois parce que la dernière régularisation a montré qu'elles étaient insuffisantes par rapport aux charges réelles, il en a le droit, et vous devez accepter. Certains propriétaires régularisent les charges en une seule fois pour les trois dernières années (cinq ans pour les charges dues avant le 27 mars 2014, mais l'arriéré doit impérativement être réclamé d'ici au 28 mars 2017). Ils en ont le droit, mais certains tribunaux ont estimé que le propriétaire était fautif lorsqu'il avait considérablement sous-estimé la provision demandée au locataire et, de surcroît, oublié les régularisations annuelles : il avait induit le locataire en erreur sur le coût réel de son logement et l'avait rendu débiteur à son insu d'une somme importante.