

Charges locatives

Le paiement des charges

Lorsque le contrat de location détermine un montant de charges, ce qui est le cas le plus courant dans un contrat de location vide, le locataire doit payer les charges récupérables selon la fréquence définie par le bailleur. L'article 23 de la **loi du 6 juillet 1989** précise que "les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régulation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel

Une régularisation doit être effectuée tous les ans pour ajuster les sommes versées par le locataire aux dépenses réellement acquittées par le propriétaire.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur adresse à son locataire le décompte des charges par nature ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Pendant une durée d'un mois, à compter de l'envoi de ce décompte, le bailleur est tenu de remettre les pièces justificatives au locataire qui en ferait la demande.



L'obligation de payer les charges est aussi importante que celle concernant le paiement du loyer principal. Une procédure de résiliation du bail peut être engagée devant les tribunaux dans les mêmes conditions que celles prévues en cas de non-paiement du loyer. Pour connaître la nature récupérable ou non d'une charge, il faut se référer au **décret du 26 août 1987** ou se renseigner auprès de l'ADIL

Quelques exemples de charges locatives récupérables :

Eau et chauffage collectif :

Dépenses relatives à l'eau froide et chaude des locataires, à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes...

Dépenses d'exploitation, d'entretien et de menues réparations dans les parties communes.

Parties communes intérieures :

Dépenses relatives à l'électricité, aux fournitures consommables (produits d'entretien...)

Exploitation et entretien courant, menues réparations (minuterie, interphone...)

Espaces extérieurs au bâtiment d'habitation :

Dépenses relatives à l'électricité et aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant

Entretien des allées, aires de stationnement, espaces verts...

Hygiène :

Dépenses de fournitures consommables (sacs poubelles, produits de désinfection...)

Exploitation et entretien courant des appareils de conditionnement des ordures.

Équipements divers du bâtiment :

Exploitation et entretien courant de la ventilation mécanique...

Impositions et redevances :

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères...