

Les charges locatives : comment s'y retrouver ?



Crédits photos : Freepik

Un logement entraîne des coûts pour son utilisation et son entretien au quotidien. Ces dépenses ne sont pas toutes à la charge du propriétaire dans le cadre d'une location. En effet, l'occupant doit également apporter sa contribution, puisqu'il y vit. Il s'agit des charges locatives qu'on nomme aussi récupérables. Contrairement à ce que l'on croit, ce n'est pas toujours facile de déterminer qui doit payer quoi. Découvrez dans les lignes qui suivent tout ce que vous devez savoir sur le sujet pour qu'il n'y ait plus aucune zone d'ombre !

Les charges locatives ou récupérables : définition

Les charges locatives représentent toutes les dépenses en lien avec l'utilisation et l'entretien d'un logement loué.

Elles sont dites « récupérables », car elles sont d'abord payées par le propriétaire et ensuite facturées mensuellement à l'occupant en plus du loyer. Par exemple, elles peuvent concerner la consommation d'eau, de chauffage ou encore les frais de copropriété.

Plusieurs critères permettent de calculer le montant des charges locatives. Par exemple, la surface du bien ou également le nombre d'occupants sont pris en compte.

Le loyer et les charges récupérables doivent être distinctement indiqués sur le contrat de bail. Ainsi, le locataire aura la connaissance de la mensualité totale qu'il devra payer à son propriétaire. Étant donné que ces dépenses sont anticipées, il est possible de constater une différence entre le montant total des provisions et les dépenses concrètes au moment de la régularisation annuelle. Dans ce cas, le locataire ou le propriétaire devra s'acquitter de l'écart. Cependant, sachez que cette estimation se rapproche au plus près de la réalité pour éviter les mauvaises surprises !

Listing des charges locatives courantes

Les charges locatives sont listées dans le décret n°87-713 du 26 août 1987. Le calcul de ces dernières s'effectue par le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble et en collaboration avec le syndic. Les charges en lien avec la copropriété sont divisées de manière équitable entre tous les locataires. La loi Alur a imposé des règles strictes pour leur fixation, rectification et régulation. Le bailleur doit donner au locataire une liste détaillée des charges récupérables avec le montant associé, leur calcul et leur répartition. Les locataires sont en droit de les contester s'ils jugent qu'elles sont exagérées.

Concrètement, les dépenses liées à l'entretien, l'exploitation et les menues réparations sont à la charge du locataire. Les plus gros travaux et les créations, à celle du propriétaire. Voici une liste non exhaustive des charges récupérables.

- **Ascenseur et monte-charge** : toutes les dépenses qui permettent d'exploiter l'appareil au quotidien comme les frais d'électricité, le nettoyage, la vérification semestrielle par l'entreprise d'entretien, les menues réparations, etc. À noter : le contrôle technique tous les 5 ans est dû par le propriétaire.
- **Eau froide, eau chaude et chauffage collectif** : les dépenses des occupants, l'eau nécessaire pour nettoyer les parties communes, dont la station d'épuration, l'eau pour les espaces extérieurs, l'utilisation des compteurs généraux et individuels et entretien des épurateurs de fumée, etc.
- **Installations individuelles** : le chauffage, la production d'eau chaude et la distribution d'eau dans les parties privatives (réglage de débit et température, dépannage, remplacement des joints des robinets et chasses d'eau, etc.)
- **Parties communes intérieures** (halls d'entrée, couloirs, escaliers) : électricité, fourniture des produits de nettoyage (balais, aspirateur, sacs, détergents, etc.), entretien de la minuterie, des tapis ou encore des vide-ordures, employé de ménage.
- **Espaces extérieurs** : entretien des voies de circulation, stationnements, espaces verts, aires de jeux pour enfants, bassins, fontaines, peintures et menues réparations des équipements comme des grillages, bancs, etc.
- **Hygiène** : désinsectisation, désinfection, fournitures de consommables pour l'élimination des déchets, collecte et traitement des ordures, etc.
- **Matériels divers de l'immeuble** : petite réparation et entretien de la chaudière, chauffage central, ventilation, interphone, vidéosurveillance, etc.
- **Taxes et impositions** : enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, droit de bail.

Le paiement des charges locatives

Le locataire doit payer ses charges tous les mois en même temps que son loyer, à la date indiquée dans son bail. Le montant de la provision mensuelle est fixe et sera régularisé annuellement. Le locataire doit respecter ses obligations, sous peine de poursuites judiciaires de la part de son propriétaire. À l'inverse, ce dernier a aussi des devoirs envers lui.

1) Documents sur la consommation d'énergie

Mensuellement, le propriétaire doit faire parvenir l'analyse de sa consommation d'énergie (chauffage, eau chaude, etc.) si le bâtiment possède des compteurs individuels télérelevables. Si le logement fait partie d'une copropriété, le bailleur doit envoyer les éléments qu'il reçoit du syndic.

2) Calcul des provisions des charges locatives

- Estimation : le propriétaire évalue leur montant en se basant sur celles de l'année précédente ou avec le budget prévisionnel de la copropriété.
- Répartition : il doit prendre en compte la surface habitable et la consommation réelle de certains points (eau, chauffage collectif).
- Calcul des provisions : il divise le cout global annuel par 12 et indique le montant sur le contrat de location.

3) Les régularisations : annuelle et tardive

La régularisation des charges récupérables s'effectue en général en fin d'année civile et au moins une fois par an. Le but est de déterminer si les provisions versées sont suffisantes pour couvrir les frais réels de l'année.

Deux cas de figure sont possibles :

- **Cas de trop-perçu** : le propriétaire remboursera la différence.
- **Versement insuffisant** : le locataire réglera un complément.

Un mois avant la régularisation, le bailleur a l'obligation de partager plusieurs documents et informations pour prévenir son locataire et justifier les montants :

- Décompte annuel des charges ;
- Mode de répartition entre les différents occupants s'il s'agit d'une copropriété ;

- Mode de calcul pour le chauffage et la production d'eau chaude.

En cas de régularisation tardive, le locataire peut demander un versement échelonné sur plusieurs mois par lettre recommandée avec accusé de réception. À savoir, le propriétaire ou le locataire, peut exiger le règlement ou le remboursement des charges locatives pendant trois ans, même si le locataire a déjà quitté le logement entre temps.

Pour conclure, une bonne compréhension et gestion des charges locatives reste indispensable pour des relations saines et une comptabilité juste tout au long de la période de location.

Copyright © IKORY 2023