

Charges récupérables

Principe

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire, car elles correspondent à l'usage du logement et de l'immeuble.

Listes des charges locatives

Le locataire doit payer des charges correspondant à 3 grandes catégories de dépenses :

- Les dépenses pour services rendus liés à l'usage du logement : frais de fonctionnement de l'ascenseur, chauffage collectif, eau potable, éclairage de la cage d'escalier, etc.
- Les dépenses d'entretien et les petites réparations des parties communes de l'immeuble : nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts, etc.
- Les taxes correspondant à des services dont bénéficie le locataire : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, etc.

Cette liste de charges est fixée par décret du 26 août 1987. Les charges qui ne sont pas mentionnées dans ce texte ne peuvent pas être facturées au locataire. Toutes les autres dépenses (exemples : grosses réparations, réfection totale des peintures) restent à la charge du propriétaire.

Répartition des charges

Il n'existe pas de règles, mais on peut distinguer 2 situations :

- **L'immeuble est en copropriété** : dans ce cas, les modalités de répartition entre les copropriétaires s'appliquent aux locataires : le logement se voit attribuer une quote-part de chacune des charges en fonction de critères établis par le règlement de copropriété,

- **L'immeuble appartient à un seul et même propriétaire** : aucun critère n'est fixé par la loi ou les règlements. Tous les modes de répartition peuvent donc se rencontrer selon la nature des charges, à condition de respecter un principe d'équité.

Païement des charges

Deux solutions s'offrent au propriétaire :

- Soit, ponctuellement, il demande au locataire le remboursement des dépenses qu'il a engagées. Le montant est alors déterminé par les justificatifs de ces dépenses,
- Soit, plus généralement, il demande au locataire le versement d'avances mensuelles ou trimestrielles appelées provisions sur charges, dont le montant doit être déterminé en fonction des résultats de l'exercice écoulé et en fonction du budget prévisionnel. Aussi le montant réel des charges peut-il s'avérer supérieur ou inférieur à celui provisionné. Un tel système oblige donc à procéder à une régularisation.



Attention : en aucune façon le propriétaire ne saurait réclamer au locataire le paiement d'une provision majorée sans qu'une régularisation n'ait été faite au préalable.

Régularisation des charges

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant le total des provisions versées avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année : si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire reverse le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il demande un complément. Lorsque, pendant plusieurs années, par oubli, par ignorance, ou parfois même par mauvaise foi, le propriétaire ne procède pas à cette opération, il lui est toutefois reconnu, en vertu de la règle de prescription concernant les actions en paiement des loyers, le droit d'effectuer une régularisation pouvant couvrir une période de 5 années et de réclamer les éventuels arriérés de charges correspondants.

Ce principe s'applique également lors du départ du locataire : pour éviter de telles situations et des retenues importantes lors de la restitution du dépôt de garantie, le locataire doit exiger de son propriétaire des régularisations périodiques pendant le cours du bail.

Décompte détaillé

Pour justifier le montant des charges, le propriétaire doit communiquer au locataire, un mois avant la régularisation, un décompte détaillé par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre les locataires de l'immeuble. Pendant le mois qui suit, il doit tenir à la disposition des locataires toutes les pièces justificatives.

Dans les immeubles en copropriété, le syndic doit fournir aux copropriétaires qui louent leur logement, les éléments nécessaires à l'établissement du décompte des charges de leurs locataires.

Si le montant des provisions change en cours d'année, le propriétaire doit préciser les modalités de calcul du nouveau montant.