



Les charges : qu'est-ce que c'est ?

Les charges à payer par le locataire sont toutes les sommes correspondant à :

- des services rendus liés à l'usage du logement (entretien de la chaudière...)
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations

sur les équipements communs (ascenseur, chauffage collectif, entretien des parties communes, eau commune...), ainsi que les salaires des gardiens, les prestations de service des entreprises...

- des impositions locales (ordures ménagères...)



Il existe deux groupes de charges :

- celles qui sont récupérables, vous devez les payer au même titre que votre loyer. Elles sont listées précisément et de manière exhaustive par le décret n°87-713 du 26 août 1987.
- celles qui ne sont pas récupérables et qui sont payées par votre propriétaire. Elles ne sont pas dans le décret.

Bon à savoir

Pour vous être facturées, les charges doivent à la fois :

- être récupérables (donc listées dans le décret précédemment cité),
- être justifiées. Chaque année, votre bailleur vous adresse un récapitulatif des charges qu'il vous demande de payer, il doit tenir à votre disposition les factures correspondantes.
- correspondre à des services effectivement rendus. C'est la régularisation des charges.

La régularisation des charges

En principe, une provision sur charges figure sur votre quittance de loyer mensuelle. Un mois avant la régularisation, le propriétaire vous communique le décompte des charges qui récapitule, poste par poste, ce qu'il a dépensé à votre

place. Dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires est précisé. Le décompte mentionne la différence entre ces dépenses et les provisions que vous avez versées. Soit :

- vous avez versé trop de provisions. Le propriétaire doit vous rembourser (ou déduire cette somme de votre prochain avis d'échéance)
- vous n'avez pas versé assez de provisions. Vous allez devoir payer la différence.

Bon à savoir

La régularisation des charges s'effectue annuellement après l'arrêté des comptes. Si vous quittez le logement, la régularisation vous sera adressée en même temps qu'aux autres locataires.



- Pour toutes ces raisons, il faut ajuster, avec le bailleur, le montant des provisions, afin de ne pas trop payer chaque mois et de ne pas avoir un rappel trop important en fin d'année.

La vérification des charges



En habitat collectif, vérifier les charges collectivement est plus efficace et pertinent. Créer un groupement de locataires, désigner des représentants auprès du bailleur permettent de vérifier les charges à n'importe quel moment de l'année, d'accéder aux contrats, de rencontrer

le bailleur, de discuter du montant des provisions.

Bon à savoir

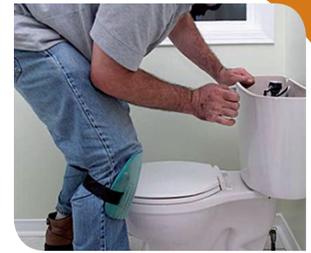
Dès le décompte reçu, vous avez un mois pour prendre rendez-vous avec votre bailleur (ou avec le syndic) et pour consulter les justificatifs (factures, contrats) des charges.

Le bailleur n'est pas obligé de vous transmettre par courrier une copie des pièces justificatives, même si vous en payez les frais !

Que faut-il regarder ?

Lors de la vérification, notez les points suivants :

- la date de la facture qui doit correspondre à la/aux prestation(s) de l'année considérée.
- l'entreprise, le numéro de facture
- le nom de la résidence à laquelle est affectée la facture
- le détail des frais de personnel
- le type de prestation (vérifiez qu'elle incombe bien au locataire)



- la consommation (d'eau, d'électricité) pour relever les sur-consommations ou fuites éventuelles
- le montant de la facture, pour déterminer si elle est excessive

- éventuellement, le montant à rembourser
- Assurez-vous, à l'aide du décret, que la somme est bien due par le locataire, que le contenu du contrat d'entretien est bien récupérable
- Regardez si l'intervention facturée est vraiment utile, si elle n'est pas trop chère par rapport au marché ou à d'autres résidences, si elle ne fait pas doublon avec une autre, si les pénalités prévues au contrat ont été appliquées.



N'hésitez pas à prendre des notes, à poser des questions, à vous faire expliquer telle facture, telle ligne de charges, telle variation de montant d'une année sur

l'autre, à comparer avec d'autres résidences, à demander les critères de répartition entre locataires. Si vous avez des doutes sur les charges, ne vous engagez pas, demandez un délai de réflexion.

Etablir un compte-rendu

A partir des constats relevés lors de la vérification, établissez un compte-rendu argumenté, poste par poste, mentionnez les sommes concernées. Si nécessaire, recontactez le bailleur et / ou le syndic, posez des questions, demandez à revoir certains documents, notez les points de désaccord en indiquant les références des textes en vigueur. Demandez-leur une réponse rapide ou prenez un rendez-vous. Lors de ce dernier, vous devrez motiver les contestations, textes à l'appui.

Quel intérêt ?

Réalisée plusieurs années consécutives, la vérification des charges permet en général une vraie négociation, entre bailleur et locataires, sur la gestion de la résidence, la nature et le contenu des contrats, leur adaptation aux besoins des locataires, mais aussi sur la réduction des dépenses.

Avoir l'œil !

Tout au long de l'année, dès que vous constatez une anomalie (ascenseur ou chauffage en panne, entretien mal fait, prestations non exécutées, etc.), notez-la, avertissez le bailleur ou le syndic pour qu'il y remédie et faites déduire les sommes correspondantes des charges comme services non rendus.



Que faire en cas de litige ?



En cas de litige, réagissez vite (et par écrit) ! Contactez la CLCV ! Vous pouvez saisir la Commission départementale de conciliation (procédure gratuite consistant à rechercher une solution amiable au litige) ou le Tribunal d'instance (l'avocat n'est pas obligatoire).

Ne pas jeter sur la voie publique



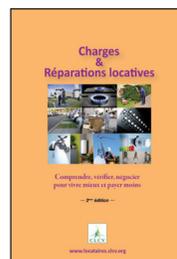
L'association de consommateurs CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), créée en 1952, agit dans tous les domaines de la vie quotidienne. Indépendante, elle est agréée au titre de la défense des consommateurs, de la protection de l'environnement, de l'éducation populaire, comme association représentant les usagers dans les instances hospitalières et de santé publique.

Elle est reconnue représentative des locataires et copropriétaires. Elle est membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International.

Pour tout complément d'information, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre association locale et à consulter notre site www.clcv.org

Pour vous accompagner dans votre vérification, vous fournir tous les outils nécessaires, référez-vous au guide CLCV « charges et réparations locatives » dans lequel vous trouverez des modèles de fiches.

Se regrouper est le plus sûr moyen de gagner !



Votre association

Siège national : CLCV 59 boulevard Exelmans
75016 Paris - Tél. : 01 56 54 32 10

www.clcv.org



Les charges locatives Bien les connaître pour mieux les maîtriser !

Chaque mois, des « provisions pour charges » s'ajoutent au loyer. Elles correspondent à de multiples dépenses liées au logement et peuvent représenter des sommes importantes. Mieux les connaître permet de mieux les maîtriser !

