

- Charges locatives
- Charges récupérables
- Appel et régularisation de charges
- Contrôle de charges

■ Question :

Une locataire a sollicité un administrateur Indecosa-CGT élu chez son bailleur, en ces termes :

« Les locataires reçoivent des appels de régularisation de charges pour certains les montants sont énormes.

A quoi est due cette régularisation ?

Que leur répondre ?

Ont-ils moyen d'agir ? »

■ Réponse :

• Qu'est-ce qu'une charge locative ?

Les « charges locatives », autrement nommées « charges récupérables », sont définies par l'[art. 23 de la Loi n° 89-462](#) du 6 juillet 1989.

Elles sont des dépenses dues par le locataire, mais initialement payées par son bailleur. Ce dernier se fait rembourser ces dépenses par le locataire sur la base du montant effectivement payé.

Un décret de 1987¹ fixe de manière exhaustive la liste de ces charges récupérables sauf accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable et, de fait, susceptible d'y ajouter des dépenses à la charge des locataires.

Le paiement de ces charges se fait par provisions (avances régulières de même montant), avec une régularisation annuelle, laquelle doit être justifiée ; c'est-à-dire que le bailleur doit pouvoir apporter la preuve de la dépense qu'il a ainsi avancée.

La régularisation doit avoir lieu au moins une fois par an en comparant en réclamant le solde entre le total des provisions déjà demandées par le propriétaire (ou l'agence immobilière) et les dépenses effectives à la charge du locataire et engagées par le propriétaire pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit reverser le trop-perçu. Si elles sont inférieures, le propriétaire demande un complément.

Sur demande du locataire, le propriétaire doit lui transmettre le récapitulatif des charges du logement, par mail ou par courrier.

Durant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des documents justificatifs.

Cependant, comme pour « toutes actions dérivant d'un contrat de bail »² le propriétaire peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers qui lui est dû. Par exemple, il peut réclamer jusqu'en novembre 2025 une dette de loyer ou de charges datant de novembre 2022. Mais le locataire dispose du même délai pour contester une imputation sur ses charges.

¹ [Décret n°87-713 du 26 août 1987](#) pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

² [Art. 7-1](#) de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

● Les actions autour des charges locatives

■ L'action individuelle

Comme indiqué à l'article 23 cité ci-dessus et reproduit en annexe, le bailleur doit communiquer à ses locataires, un mois avant cette régularisation, « *le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat* ».

Chaque locataire doit s'assurer que son bailleur respecte cette obligation. Il doit, avec son organisation de locataire, revendiquer un détail de ce décompte par nature de charges le plus précis possible.

Il peut, depuis le 1^{er} septembre 2015, demander à son bailleur la transmission du récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. Il a tout intérêt à le faire.

Ces documents doivent notamment permettre de répondre à la question ici posée du « pourquoi » et du « comment » de la régularisation demandée.

■ L'action collective

Les locataires ont aussi tout intérêt à s'organiser en association affiliée à Indecosa-CGT. Si un groupement affilié à Indecosa-CGT n'accède pas à ce pouvoir, l'art. [44 de la Loi n° 89-462](#) du 6 juillet 1989, des représentants d'une association affiliée à Indecosa-CGT « *ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives* ».

L'association fournit au bailleur, « *par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.* »

Ces différents documents sont notamment l'ensemble des factures justifiant des dépenses réglées par le bailleur pour ses locataires et non pas seulement le récapitulatif auquel chaque locataire a déjà eu accès.

Cela permet à cette association de réaliser un contrôle des charges et d'imposer au bailleur d'éventuels correctifs et remboursements de paiements indus.

■ Annexes :

● Références légales au I2/I1/25 :

- **Article 23 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986**

Modifié par Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020 - art. 5

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 5

« Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021. »

- **Article 7-I de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

Création Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

« Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer. »

▪ Article 44 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

« Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires. »