Image not found or type unknown

# Les charges locatives et le bail d'habitation

**Fiche pratique** publié le **30/03/2020**, vu **2611 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

**Les charges locatives représentent les dépenses accessoires au loyer, avancées en principe par le propriétaire pour le compte du locataire.**

## 1/ Sur la répartition des charges locatives

L'article 23 de la loi du 06.07.1989 fixe 3 catégories de charges récupérables auprès du locataire :

- Les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée (eau, électricité…) ;

- Les dépenses d'entretien courant et menues réparations sur les éléments d'usage commun,

- Les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (exp taxe ordure ménagères) ;

Le détail des charges récupérables figure dans le Décret du 26.08.1987, selon 8 grandes catégories concernant des dépenses relatives aux postes suivants :

- Ascenseurs et monte charges,

- Eau froide, chaude et chauffage ;

- Installations individuelles de chauffage, de production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives ;

- Parties communes intérieures au bâtiment,

- Espaces extérieurs au bâtiment,

- Hygiène,

- Equipements divers du bâtiment ;

- Impositions et redevances ;

Le fait qu'il s'agisse de « charges récupérables » signifie que le propriétaire avance le règlement des charges locatives en question puis les récupère sur le locataire.

Toute dépense hors liste n’est pas imputable au locataire en raison du caractère limitatif des éléments énoncés.

## 2/ Sur le règlement des charges locatives

L’article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : « *les charges récupérables sont exigibles sur justification ».*

La fixation doit reposer sur une base réelle c'est-à-dire que qu’il s’agit d’éviter de surévaluer ou sous évaluer.

L’article précité rappelle que « *les demandes de provision sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et par le budget prévisionnel ».*

En ce qui concerne les modalités de règlement :

Pour un bien en location classique, les charges sont récupérées sous la forme de « provision pour charges » mensuelles.

En ce qui concerne les locaux meublés, 3 modes de règlements sont possibles :

- La provision pour charges : il s’agit d’une avance versée en plus du loyer, susceptible de régularisation annuelle ;

- Le forfait de charges est une somme fixe versée mensuellement en sus du loyer ;

- Le paiement périodique relève d’une facture simple à chaque échéance de facture reçue par le bailleur et communiquée au locataire ;

**Maître Ilanit SAGAND NAHUM,**

**Avocat au Barreau de Paris**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés