

PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

Charges, réparations et dégradations locatives

Comment sont-elles
réparties ?

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !



Le propriétaire doit louer un logement décent et en bon état. Il doit réaliser les réparations importantes, dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Le locataire a, quant à lui, l'obligation de payer les charges dites « locatives » en plus du loyer. Il doit également entretenir le logement et y effectuer les menues réparations.

La liste des charges et des réparations locatives est limitée et définie par la loi.

Le locataire doit payer des charges pour les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble, aux dépenses d'entretien et de petites réparations et les taxes locatives. Ces charges peuvent correspondre aux dépenses liées :

- aux ascenseurs et monte-charge (*électricité, exploitation dont la visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, menues réparations...*) ;
- à l'eau froide, l'eau chaude et au chauffage collectif ;
- aux installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude ainsi que de distribution d'eau dans les parties privatives (*contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau*) ;
- aux parties communes intérieures et équipements de l'immeuble (*électricité, entretien de l'interphone, du digicode, de la minuterie, des tapis, du vide-ordures, produits d'entretien, frais de personnel d'entretien...*) ;
- aux espaces extérieurs (*exploitation et entretien des voies de circulation, des aires de stationnement, des abords des espaces verts et des équipements de jeux*) ;
- aux taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et la redevance d'assainissement.

Un accord collectif local peut toutefois prévoir que les dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable pourront s'ajouter à cette liste et être mises à la charge du locataire.

LE PAIEMENT DES CHARGES

Le locataire paie les charges en même temps que le loyer sous forme d'une provision ou au moment de la présentation des justificatifs par le bailleur.

En cas de versement de provisions, une régularisation doit être effectuée chaque année pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles. Si elle n'a pas été faite dans l'année suivante, les sommes réclamées restent dues mais le paiement s'étalera, à la demande du locataire, sur 12 mois.

Le propriétaire peut, si sa demande est justifiée, réclamer des charges impayées 3 ans maximum après leurs échéances et correspondant au moment où le locataire était en place.

Le locataire dispose du même délai pour réclamer le remboursement de charges qu'il aurait payées en trop.

Pour les locations meublées ou les logements en colocation, il est possible de convenir d'un forfait de charges qui ne pourra faire l'objet d'aucun complément ni régularisation ultérieure et est révisable dans les mêmes conditions que le loyer. Son montant ne doit pas être disproportionné au regard des charges réellement dues.

DES CHARGES DÉTAILLÉES

Le décompte des charges est adressé au locataire un mois avant la régularisation annuelle. Il doit indiquer les différentes catégories de dépenses dans les immeubles collectifs le mode de répartition entre les locataires.

Les pièces justificatives des charges (*par exemple, les bulletins de salaire du gardien, les factures des produits d'entretien, d'électricité*) doivent être tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois après l'envoi du décompte des charges. Le locataire peut ainsi consulter le détail des dépenses auprès du propriétaire ou, si l'immeuble est en copropriété, auprès du syndic.

{ Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL, consultez-la !

LA PARTICIPATION AUX TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Lorsque le propriétaire réalise des travaux d'économie d'énergie dans le logement loué vide ou dans ses parties communes, il peut, sous certaines conditions, demander au locataire une contribution correspondant à une partie de la dépense. Son montant et sa durée sont limités.

Les travaux doivent bénéficier directement au locataire et lui être justifiés. Ils doivent également entraîner une amélioration de la performance énergétique du logement ou de l'immeuble ou correspondre à un « bouquet de travaux », c'est-à-dire à une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement.

LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le propriétaire prend en charge les réparations importantes du logement et notamment celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure. Toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant sont du ressort du locataire.

Exemples de réparations incombant au locataire :

- l'entretien des parties extérieures à usage privatif tel que le jardin (*la tonte de la pelouse, la taille, l'élagage et le remplacement des arbustes*), l'enlèvement des mousses sur auvents et terrasses, le dégorgement des conduits d'eau pluviale...
- les frais d'entretien des ouvertures intérieures et extérieures du logement (*portes et fenêtres, vitrages, stores*) : le graissage des gonds et charnières, petites réparations des poignées de portes, gonds, la réfection des mastics et le remplacement des vitres détériorées ;
- les parties intérieures : le maintien en état de propreté, les menus raccords de peinture, de papier peint, de revêtement de sol, l'entretien courant de la vitrification ainsi que les réparations des tablettes et tasseaux de placard et de leurs dispositifs de fermeture ;
- les installations de plomberie : le débouchage de canalisations d'eau, le remplacement des joints et colliers, la vidange des fosses septiques, les menues

- réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires des canalisations de gaz. Pour les éviers et appareils sanitaires : le nettoyage des dépôts de calcaire et le remplacement des flexibles de douches ;
- l'installation électrique : le remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des coupe-circuits et fusibles ainsi que celui des ampoules ;
 - les autres équipements du logement : le ramonage des conduits de fumée et de ventilation et l'entretien courant des appareils mentionnés dans le bail, tels que machines à laver, hotte ou adoucisseur.

Toutes les réparations rendues nécessaires par un usage « anormal » du logement sont également à la charge du locataire.



ATTENTION

Le locataire prend à sa charge les dégradations dont il est à l'origine (*brûlures sur la moquette, barre de douche cassée...*).

LES RECOURS EN CAS DE LITIGES

En cas de litige, le locataire comme le bailleur peuvent saisir le conciliateur de justice ou la Commission départementale de conciliation (CDC). Saisie gratuitement, la CDC a pour rôle de trouver un accord entre le propriétaire et le locataire. En cas d'échec de la conciliation, le tribunal judiciaire peut être saisi.

Lorsqu'un locataire est en litige avec son propriétaire, il peut également donner mandat à une association agréée pour agir en justice. Il en est de même lorsque plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige ayant une origine commune.

Le litige portant sur un impayé de charges (*comme de loyers*) peut aboutir à la résiliation du contrat de location. Une clause résolutoire peut être prévue à cet effet dans le contrat.

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min
+ prix appel

| www.anil.org