



Mieux vivre l'immobilier

Septembre 2014

## NOUVEAUTES EN MATIERE DE RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

### GESTION LOCATIVE

Les charges récupérables sont des charges que le bailleur a supportées mais qui incombent normalement au locataire.

Ces charges sont listées par le [décret n°87-713 du 26 août 1987](#) : cette liste est limitative, de telle sorte que toute dépense non listée incombe au bailleur et ne peut être répercutée auprès du locataire.

La loi ALUR modifie les règles relatives à la récupération des charges locatives.

La présente note fait le point sur les différentes modifications en la matière tant en ce qui concerne les locations nues, les locations meublées résidence principale, et les colocations nues et meublées.

**Champ d'application :**

Locations nues et locations meublées résidence principale

**Textes de référence :**

Articles 7-1, 8-1, 23 et 25-10 de la loi du 6 juillet 1989

Décret n°87-713 du 26 août 1987

**Formations UNIS correspondantes :**

[Actualité juridique de la gestion locative](#)

[Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation](#)

### ➤ **Obligation de récupérer les charges au réel (article 23 de la loi du 6 juillet 1989)**

#### 1. Définition

Le locataire ne règle que ce qu'il consomme effectivement ; les charges sont exigibles uniquement sur justification.

#### 2. Paiement de provisions sur charges

Le bailleur peut demander au locataire le versement de provisions sur charges à deux conditions :

- Justification des demandes de provisions,
- Régularisation annuelle des charges.

##### • **Justification des demandes de provisions**

Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication :

- Des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation,
- Du budget prévisionnel :
  - Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété,
  - Ou lorsque le bailleur est une personne morale.

##### • **Régularisation annuelle**

###### a) **1 mois avant la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par nature de charges**

- **Immeuble en mono propriété** : La loi n'impose aucun système, la jurisprudence exige l'équité ; le bailleur est libre de choisir la clé de répartition, avec des variantes en fonction de la nature de charges (par exemple selon la surface habitable et selon le nombre d'occupants pour la consommation d'eau).
- **Immeuble soumis au statut de la copropriété** : la répartition des charges est définie sur le fondement du règlement de copropriété.

La loi **ALUR** dispose que le bailleur doit communiquer également, « *le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs* ».

###### b) **Durant 6 mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont mises à disposition du locataire (avant ALUR : 1 mois)**

La loi ALUR ne précise pas les modalités de consultation des pièces, et prévoit juste que cette mise à disposition doit s'effectuer « **dans des conditions normales** ».

#### 3. Régularisation tardive : facilités de paiement pour le locataire

La loi **ALUR** prévoit que « *lorsque la régularisation de 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* ».

#### 4. Transmission du récapitulatif

La loi **ALUR** prévoit que, « **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale** ».

#### 5. Application de la loi ALUR dans le temps

Les modalités de récupération des charges au réel auprès du locataire telles que modifiées par la loi ALUR sont **applicables aux baux en cours** (article 14 de la loi ALUR).

### LOCATIONS MEUBLEES RESIDENCE PRINCIPALE

#### ➤ Baux conclus avant le 27 mars 2014 : fixation libre du mode de récupération des charges

---

#### ➤ Baux conclus à compter du 27 mars 2014 : choix de récupération des charges au réel ou au forfait (article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989)

---

##### 1. Définition des charges au forfait

Le bailleur sollicite du locataire le paiement d'un forfait de charges simultanément au paiement du loyer.

Le montant du forfait de charges est constitué par un montant fixe, ou par un pourcentage du loyer, indiqué dans le contrat de bail.

Aucune régularisation n'est possible.

##### 2. Fixation des charges au forfait

La loi **ALUR** définit les modalités de récupération des charges au forfait :

- Le montant est fixé en fonction des charges exigibles auprès du locataire,
- Le forfait de charges peut être révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, en fonction de l'évolution de l'IRL,
- Le montant des charges forfaitaires ne doit pas être excessif au regard :
  - o Des charges réelles,
  - o Ou, le cas échéant, des charges acquittées par le précédent locataire.

## COLOCATIONS NUES ET MEUBLEES

### ➤ Baux conclus avant le 27 mars 2014

---

1. Colocation nue : obligation de récupérer les charges au réel (article 23 de la loi du 6 juillet 1989)
2. Colocation meublée : fixation libre de la récupération des charges

### ➤ Baux conclus à compter du 27 mars 2014

---

1. Colocation nue : choix de récupération des charges au réel selon l'article 23 ou au forfait (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989)
2. Colocation meublée : choix de récupération des charges au réel selon l'article 23 ou au forfait (article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989)

## NOUVEAU DELAI DE PRESCRIPTION DES ARRIERES DE CHARGES (article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989)

La loi **ALUR** prévoit un délai de prescription de 3 ans (5 ans auparavant) pour les actions en paiement du loyer et des charges afin d'éviter les régularisations tardives.

Ainsi et pour les **baux conclus à compter du 27 mars 2014**, le bailleur dispose d'un délai de **3 ans à compter de la date d'exigibilité des charges pour en réclamer le paiement.**