

## **Charges à payer par le locataire (charges « locatives ou récupérables)**

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses dues par le locataire, mais initialement payées par le propriétaire (ou son représentant). Le propriétaire (ou son représentant) se fait rembourser ces dépenses par le locataire. Le mode de paiement de ces charges est différent, selon qu'il s'agit d'un bail d'habitation vide ou meublé.

### **Exemple**

Charge récupérable : eau utilisée par la personne assurant le nettoyage des parties communes de l'immeuble

Charge non récupérable : électricité utilisée par le locataire dans le logement (chaque locataire doit souscrire un abonnement auprès d'une entreprise distributrice)

### **Location immobilière : obligations du locataire**

#### **Dépenses locatives**

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

#### **Usage du logement**

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

### **Liste exhaustive des charges récupérables**

Employé d'immeuble (non logé sur place) ou gardien/concierge (habitant sur place)

Le salaire versé à l'employé d'immeuble, et les charges sociales et fiscales qui y sont liées, sont récupérables en totalité (à 100 %) par le propriétaire.

Mais certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature

Intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise

Indemnités et primes de départ à la retraite

Indemnités de licenciement

Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise

Participation de l'employeur au comité d'entreprise

Participation de l'employeur à l'effort de construction

Cotisation à la médecine du travail

Le salaire versé au gardien et les charges sociales et fiscales qui y sont liées sont récupérables par le propriétaire à :

75 % de leur montant, si le gardien assure le nettoyage des parties communes et sort les containers de poubelles,

40 % de leur montant, s'il n'assure que l'une ou l'autre des ces 2 tâches.

Toutefois, certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature

Intéressement et participation aux bénéfices de l'entreprise

Indemnités et primes de départ à la retraite

Indemnités de licenciement

Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise

Participation de l'employeur au comité d'entreprise

Participation de l'employeur à l'effort de construction

Cotisation à la médecine du travail

Ascenseurs et monte-chARGE

Certaines dépenses concernant l'ascenseur peuvent être répercutées sur le locataire. Notamment :

Électricité

Exploitation de l'appareil (visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents)

Fourniture de produits ou petits matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires, lampes d'éclairage de la cabine)

Menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques) et des fusibles

### **À savoir**

Le contrôle technique à réaliser tous les 5 ans n'est pas une charge récupérable par le propriétaire.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Certaines dépenses concernant l'eau et le chauffage sont récupérables sur le locataire, notamment :

Eau froide et chaude de l'ensemble des occupants

Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration

Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs

Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau

Fourniture d'énergie quelle que soit sa nature

Exploitation des compteurs généraux et individuels et à l'entretien des épurateurs de fumée

Réparation des fuites sur joints

Installations individuelles

Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment les éléments suivants :

Chauffage et production d'eau chaude

Distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau)

Parties communes intérieures

Les dépenses restant à la charge du locataire dans les parties communes de l'immeuble concernent notamment celles concernant les éléments suivants :

Électricité

Fourniture de produits d'entretien (balais et sacs nécessaires à l'élimination des déchets) et de produits de désinsectisation et désinfection

Entretien de la minuterie, des tapis, des vide-ordures

Réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur

Frais de personnel d'entretien

Espaces extérieurs

Pour les espaces extérieurs, certaines dépenses sont à la charge du locataire, notamment les dépenses d'exploitation et d'entretien des éléments suivants :

Voies de circulation

Aires de stationnement

Abords des espaces verts

Équipements de jeux pour enfants

Taxes et redevances

Les dépenses restant à la charge du locataire sont notamment les suivantes :

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères

Taxe de balayage

Redevance assainissement

### **Attention**

dans le cas d'un logement social (exemple : HLM), cette liste peut être complétée par ce que prévoit un accord collectif.

### **Paiement**

Le paiement des charges se fait par provisions (avances régulières de même montant), avec une régularisation annuelle.

Le montant des charges locatives récupérées par le propriétaire (ou son représentant) doit être justifié.

Provisions et justificatifs

Le propriétaire (ou son représentant) fixe le montant des provisions pour charges mensuelles, en se fondant sur le budget prévisionnel et les résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges.

### **À savoir**

Dans un immeuble doté de dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit transmettre chaque mois au locataire les informations sur la consommation de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire.

Régularisation annuelle et justificatifs

Les charges doivent être régularisées **au moins 1 fois par an** en comparant :

Le total des provisions déjà demandées par le propriétaire (ou son représentant)

Et les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

### **À savoir**

Dans un immeuble, lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le propriétaire (ou son représentant) doit transmettre, 1 fois par an, la facture d'eau et les informations sur la qualité de l'eau que lui a communiqué la commune ou l'EPCI compétent (le syndic, lorsque le logement est dans un immeuble en copropriété).

Si les provisions sont **supérieures aux dépenses réelles**, le propriétaire (ou son représentant) doit reverser le trop-perçu.

Si les provisions sont **inférieures aux dépenses réelles**, le propriétaire (ou son représentant) demande un complément.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire (ou son représentant) doit communiquer les informations suivantes :

Le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)

Le mode de répartition des charges entre les logements. Et, si nécessaire, une note d'information sur le mode de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude collective.

Sur demande du locataire, le propriétaire (ou son représentant) 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 son représentant) doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives.

Régularisation tardive

Le propriétaire (ou son représentant) peut réclamer pendant 3 ans le paiement des charges ou des loyers, y compris après le départ définitif du locataire du logement. Par exemple, des charges datant de juillet 2023 peuvent être réclamées par le propriétaire jusqu'en juillet 2026.

### **À savoir**

Ce délai s'applique aussi au locataire qui a payé trop de charges et veut se faire rembourser le trop-versé.

La régularisation tardive des charges est possible quelle qu'en soit la cause :

Oubli  
Ignorance  
Négligence.

Mais le juge des contentieux de la protection peut refuser un rappel de charges tardif s'il considère que ce rappel est déloyal, brutal et consécutif d'une faute du propriétaire (ou de son représentant) dans l'exécution du bail. Par exemple, lorsque le locataire a demandé la régularisation des charges et que le propriétaire ne lui a pas répondu. Lorsque la régularisation des charges n'a pas été faite avant la fin de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, **le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.**

Pour cela, il doit envoyer une lettre au propriétaire (ou à son représentant) par courrier recommandé avec accusé de réception. Il peut utiliser le modèle de lettre suivant :

- Lettre pour demander un délai pour payer un rappel de charges locatives important

### **Délai de prescription d'une dette locative**

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer pendant **3 ans** tout impayé de charges ou de loyers qui lui est dû. Par exemple, une dette de loyer ou de charges datant de mars 2025 peut être réclamée jusqu'en mars 2028.

#### **À savoir**

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) n'a pas révisé le loyer à la date prévue par le bail, il peut **uniquement** le faire dans l'année qui suit.

### **Liste exhaustive des charges récupérables**

Employé d'immeuble (non logé sur place) ou gardien/concierge (habitant sur place)

Le salaire versé à l'employé d'immeuble, et les charges sociales et fiscales qui y sont liées, sont récupérables en totalité (à 100 %) par le propriétaire.

Mais certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature

Intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise

Indemnités et primes de départ à la retraite

Indemnités de licenciement

Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise

Participation de l'employeur au comité d'entreprise

Participation de l'employeur à l'effort de construction

Cotisation à la médecine du travail

Le salaire versé au gardien et les charges sociales et fiscales qui y sont liées sont récupérables par le propriétaire à : 75 % de leur montant, si le gardien assure le nettoyage des parties communes et sort les containers de poubelles, 40 % de leur montant, s'il n'assure que l'une ou l'autre des ces 2 tâches.

Toutefois, certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature

Intéressement et participation aux bénéfices de l'entreprise

Indemnités et primes de départ à la retraite

Indemnités de licenciement

Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise

Participation de l'employeur au comité d'entreprise

Participation de l'employeur à l'effort de construction

Cotisation à la médecine du travail

Ascenseurs et monte-chARGE

Certaines dépenses concernant l'ascenseur peuvent être répercutées sur le locataire. Notamment :

Électricité

Exploitation de l'appareil (visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents)

Fourniture de produits ou petits matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires, lampes d'éclairage de la cabine)

Menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques) et des fusibles

#### **À savoir**

Le contrôle technique à réaliser tous les 5 ans n'est pas une charge récupérable par le propriétaire.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Certaines dépenses concernant l'eau et le chauffage sont récupérables sur le locataire, notamment :

Eau froide et chaude de l'ensemble des occupants

Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration

Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs

Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau

Fourniture d'énergie quelle que soit sa nature

Exploitation des compteurs généraux et individuels et à l'entretien des épurateurs de fumée

Réparation des fuites sur joints

Installations individuelles

Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment les éléments suivants :

Chauffage et production d'eau chaude

Distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau)

Parties communes intérieures

Les dépenses restant à la charge du locataire dans les parties communes de l'immeuble concernent notamment celles concernant les éléments suivants :

Électricité

Fourniture de produits d'entretien (balais et sacs nécessaires à l'élimination des déchets) et de produits de désinsectisation et désinfection

Entretien de la minuterie, des tapis, des vide-ordures

Réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur

Frais de personnel d'entretien

Espaces extérieurs

Pour les espaces extérieurs, certaines dépenses sont à la charge du locataire, notamment les dépenses d'exploitation et d'entretien des éléments suivants :

Voies de circulation

Aires de stationnement

Abords des espaces verts

Équipements de jeux pour enfants

Taxes et redevances

Les dépenses restant à la charge du locataire sont notamment les suivantes :

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères

Taxe de balayage

Redevance assainissement

### **Paiement**

Le type de bail détermine en partie le mode de paiement des charges récupérables :

Dans le cas d'un bail mobilité, les charges locatives sont payées au propriétaire sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer.

Le montant du forfait doit être inscrit dans le bail. Il ne doit pas être disproportionné par rapport au montant de charges appliquée au précédent locataire.

Le forfait ne doit pas s'accompagner d'un complément à verser ou d'une régularisation ultérieure.

Le fofait doit être payé en même temps que le loyer. La périodicité du paiement est indiquée dans le bail.

Le montant du forfait peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer.

Le montant des charges locatives récupérées par le propriétaire (ou son représentant) doit être justifié.

Provisions et justificatifs

Le propriétaire (ou son représentant) fixe le montant des provisions pour charges mensuelles, en se fondant sur le budget prévisionnel et les résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges.

### **À savoir**

Dans un immeuble doté de dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit transmettre chaque mois au locataire les informations sur la consommation de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire.

Régularisation annuelle et justificatifs

Les charges doivent être régularisées **au moins 1 fois par an** en comparant :

Le total des provisions déjà demandées par le propriétaire (ou son représentant)

Et les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

### **À savoir**

Dans un immeuble, lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le propriétaire (ou son représentant) doit transmettre, 1 fois par an, la facture d'eau et les informations sur la qualité de l'eau que lui a communiqué la commune ou l' EPCI compétent (le syndic, lorsque le logement est dans un immeuble en copropriété).

Si les provisions sont **supérieures aux dépenses réelles**, le propriétaire (ou son représentant) doit reverser le trop-perçu.

Si les provisions sont **inférieures aux dépenses réelles**, le propriétaire (ou son représentant) demande un complément.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire (ou son représentant) doit communiquer les informations suivantes :

Le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)

Le mode de répartition des charges entre les logements. Et, si nécessaire, une note d'information sur le mode de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude collective.

Sur demande du locataire, le propriétaire (ou son représentant) 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 son représentant) doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives.

Régularisation tardive

Le propriétaire (ou son représentant) peut réclamer pendant 3 ans le paiement des charges ou des loyers, y compris après le départ définitif du locataire du logement. Par exemple, des charges datant de juillet 2023 peuvent être réclamées par le propriétaire jusqu'en juillet 2026.

### **À savoir**

Ce délai s'applique aussi au locataire qui a payé trop de charges et veut se faire rembourser le trop-versé.

La régularisation tardive des charges est possible quelle qu'en soit la cause :

Oubli

Ignorance

Négligence.

Mais le juge des contentieux de la protection peut refuser un rappel de charges tardif s'il considère que ce rappel est déloyal, brutal et consécutif d'une faute du propriétaire (ou de son représentant) dans l'exécution du bail. Par exemple, lorsque le locataire a demandé la régularisation des charges et que le propriétaire ne lui a pas répondu.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été faite avant la fin de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, **le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.**

Pour cela, il doit envoyer une lettre au propriétaire (ou à son représentant) par courrier recommandé avec accusé de réception. Il peut utiliser le modèle de lettre suivant :

- Lettre pour demander un délai pour payer un rappel de charges locatives important

En cas de difficultés à payer ses charges, le locataire peut demander au propriétaire des délais de paiement. Si le locataire et le propriétaire ont du mal à se parler, il est possible de faire appel (gratuitement) à un conciliateur de justice pour qu'il les aide à trouver ensemble la meilleure solution.

### Délai de prescription d'une dette locative

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer pendant **3 ans** tout impayé de charges ou de loyers qui lui est dû. Par exemple, une dette de loyer ou de charges datant de mars 2025 peut être réclamée jusqu'en mars 2028.

#### À savoir

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) n'a pas révisé le loyer à la date prévue par le bail, il peut **uniquement** le faire dans l'année qui suit.

#### Questions – Réponses

- Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer ou de charges locatives ?
- Le salaire du concierge, gardien ou employé fait-il partie des charges locatives ?
- Entretien annuel des équipements de chauffage : quelles règles pour le locataire ?
- Colocation : quelles sont les règles ?

Toutes les questions réponses

#### Pour en savoir plus

- Les charges locatives ou récupérables  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Comment vérifier ses charges locatives ?  
Source : Institut national de la consommation (INC)

#### Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### Services en ligne

- Lettre pour demander au propriétaire des précisions sur le montant annuel des charges locatives  
Modèle de document
- Lettre pour demander un délai pour payer un rappel de charges locatives important  
Modèle de document

#### Et aussi...

#### Textes de référence

- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires  
Logement privé : liste complète des charges locatives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 23  
Logement vide : paiement
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6-2  
Logement vide ou meublé
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6-3  
Logement vide
- Arrêté du 27 août 2012 sur la fixation individuelle de la quantité de chaleur et froid et à la répartition des frais de chauffage et refroidissement en immeuble collectif d'habitation ou à usage mixte
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-10  
Logement meublé : paiement
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 8-1  
Colocation (logement vide ou meublé) : paiement
- Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables  
Logement social : liste incomplète des charges locatives
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3  
Logement social : exigibilité des charges récupérables
- Code de la construction et de l'habitation : article L353-15  
Logement conventionné : exigibilité des charges récupérables



Ville de

**Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00