



Charges à payer par le locataire (charges "locatives" ou "récupérables")

Vérfifié le 28 septembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Les charges locatives (ou *charges récupérables*) sont des dépenses dues par le locataire, mais initialement payées par le propriétaire. Le propriétaire se fait rembourser ces dépenses par le locataire. La liste exhaustive des charges locatives est fixée par décret. Selon la nature du bail (logement vide ou meublé), le paiement des charges au propriétaire par le locataire peut se faire soit par le versement de *provisions pour charges avec régularisation annuelle*, soit par *forfait*.

Location vide

De quoi s'agit-il ?

Les charges locatives (ou *charges récupérables*) sont des dépenses payées initialement par le propriétaire. Le propriétaire se fait rembourser par le locataire.

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)

Liste exhaustive des charges récupérables

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

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Employé d'immeuble

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.

Toutefois, 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

Gardien ou concierge (ayant un logement de fonction)

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

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22730>)
- Taxe de balayage
- Redevance assainissement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447>)

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

Paiement

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

Le montant des charges récupérées par le propriétaire doit être justifié.

Provisions et justificatifs

Les provisions pour charges mensuelles sont fixées sur la base :

- des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges
- ou, si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, du budget prévisionnel.

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 au locataire
- avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire. Dans le cas contraire, le propriétaire demande un complément.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire doit communiquer au locataire les informations suivantes :

- Décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)
- Mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif
- Note d'information sur le mode de calcul liés au chauffage et à la production d'eau chaude

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

Durant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives.

Si 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.

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>) pour qu'il les aide à trouver ensemble la meilleure solution.

Location meublée

De quoi s'agit-il ?

Les charges locatives (ou *charges récupérables*) sont des dépenses payées initialement par le propriétaire. Le propriétaire se fait rembourser par le locataire.

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)

Liste des charges récupérables

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

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22730>)
- Taxe de balayage
- Redevance assainissement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447>)

Païement

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le bail prévoit le paiement par provision (avec régularisation annuelle)

Le montant des charges récupérées par le propriétaire doit être justifié.

Provisions et justificatifs

Les provisions pour charges mensuelles sont fixées sur la base :

- des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges
- ou, si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, du budget prévisionnel.

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 au locataire
- avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire. Dans le cas contraire, le propriétaire demande un complément.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire doit communiquer au locataire les informations suivantes :

- Décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)
- Mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif
- Note d'information sur le mode de calcul liés au chauffage et à la production d'eau chaude

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

Durant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives.

Si 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.

Le bail prévoit le paiement par forfait

Le montant du forfait doit être inscrit dans le bail. Il ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du montant de charges appliqué au précédent locataire.

Le forfait ne peut pas donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Son montant peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>).

Son versement est fait en même temps que le loyer. La périodicité est prévue dans le bail.

Le bail est un bail mobilité : paiement au forfait

Dans le cas d'un bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), les charges locatives sont payées au propriétaire sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer.

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>) pour qu'il les aide à trouver ensemble la meilleure solution.

Textes de loi et références

- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/>)
Logement privé : liste complète des charges locatives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 23 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263/)
Logement vide : paiement
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-10 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779195&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779195&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Logement meublé : paiement
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 8-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/)
Colocation (logement vide ou meublé) : paiement
- Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000701663) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000701663>)
Logement social : liste incomplète des charges locatives
- Code de la construction et de l'habitation : article L442-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023216216&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023216216&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Logement social : exigibilité des charges récupérables
- Code de la construction et de l'habitation : article L353-15 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037670910&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037670910&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Logement conventionné : exigibilité des charges récupérables

Services en ligne et formulaires

- Lettre pour demander au propriétaire des précisions sur le montant annuel des charges locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1747>)
Modèle de document
- Lettre pour demander un délai pour payer un rappel de charges locatives important (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11666>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Qu'est ce que la régularisation annuelle des charges ? [↗](https://www.inc-conso.fr/content/location-la-regularisation-annuelle-des-charges-cest-quoi-avec-la-cgl) (<https://www.inc-conso.fr/content/location-la-regularisation-annuelle-des-charges-cest-quoi-avec-la-cgl>)
Institut national de la consommation (INC)
- Comment vérifier ses charges locatives ? [↗](https://www.inc-conso.fr/content/logement/comment-verifier-ses-charges-locatives-avec-lafoc) (<https://www.inc-conso.fr/content/logement/comment-verifier-ses-charges-locatives-avec-lafoc>)
Institut national de la consommation (INC)