



**L'AFOC est présente et vous accompagne dans vos besoins d'informations et de recours**

## Les charges locatives

Les fins de mois sont de plus en plus difficiles, voire angoissantes pour les ménages qui sont à la merci de la moindre hausse des dépenses contraintes, tels le loyer, traites, énergie, transports, carburants, soins, maladie, denrées alimentaires, baisse de revenu (chômage, séparation, divorce, décès etc)...

En effet, dans le logement Hlm, les charges locatives, c'est-à-dire les charges récupérables sur le locataire par le bailleur, représentent un poids conséquent dans le budget des ménages et sont une source fréquente de


litiges. Avec des textes officiels parfois flous, une bonne connaissance des lois et de la réglementation en vigueur permet de mieux défendre ses droits et de prévenir les contentieux, notamment en matière de provisions sur charges.



### Charges locatives

Les charges locatives couvrent les dépenses liées à l'entretien général de l'immeuble, aux services collectifs proposés dans celui-ci ainsi qu'à certaines taxes locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et/ou de balayage).

Les charges récupérables sont celles que le propriétaire paye en lieu et place de son locataire, et qu'il peut ensuite récupérer auprès de ce dernier. Les charges sont donc distinctes de votre loyer de base.



Leur paiement fait l'objet d'une mention distincte sur la quittance que doit vous remettre votre propriétaire, si vous lui en faites la demande.

Aussi, face à la situation économique et sociale et l'accroissement des dépenses contraintes liées notamment au logement ou à la quittance de loyer (loyer + charges), l'AFOC considère que les locataires doivent rester vigilants et pugnaces dans ce qu'ils paient et être accompagnés dans la vérification des charges.

## Provision sur charges

Chaque mois, le locataire paie une provision pour charges en même temps que son loyer proprement dit. Le montant de cette provision est fixé en fonction des chiffres calculés lors de l'année précédente. Le calcul des charges est annuel tandis que le loyer est mensuel : d'où ce système reposant sur la provision et la régularisation des charges.



## Régularisation

Chaque année, un décompte des charges est communiqué par courrier au locataire dans le cadre de la régularisation annuelle des charges locatives. Deux cas de figure se présentent alors.

**Première situation** : le montant des charges payé par le locataire était trop élevé. Le bailleur doit alors lui rembourser le trop-perçu (pour ce faire, il peut notamment déduire le montant du remboursement sur le montant du loyer du prochain mois).

**Second cas** : le montant des charges locatives a augmenté par rapport à l'an dernier. Le bailleur demandera alors au locataire de lui verser un complément.



## Contestation

En cas d'oubli ou d'omission, le bailleur peut réclamer le paiement des charges pendant une période de 3 ans. Le locataire dispose du même délai pour contester le montant de la provision sur charges.

## Justificatifs

Les locataires peuvent obtenir les justificatifs des charges locatives. Les pièces justificatives des dépenses sont à la disposition du locataire pendant 6 mois à compter de l'envoi du décompte des charges.

La jurisprudence considère en effet que le locataire n'a l'obligation de payer les charges qu'après en avoir été informé du détail, c'est-à-dire de leurs comptes et de leur mode de répartition.

Pour plus d'information, contacter l'Afoc de votre département

**L'AFOC défend vos intérêts  
au quotidien**

**Défendez les vôtres**

**Rejoignez l'AFOC**



**AFOC**

Retrouvez les coordonnées et les permanences  
de l'Afoc de votre département  
sur [www.afoc.net](http://www.afoc.net)