

FICHE PRATIQUE DE L'ALPIL

// LE LOYER ET LES CHARGES

- >> Révision du loyer
- >> Evolution du loyer
- >> Quittance de loyer et avis d'échéance
 - >> Charges
 - >> Charges abusives

Un propriétaire ne peut pas augmenter le loyer comme bon lui semble en cours de bail ou lors du renouvellement du bail. Il peut le faire dans deux situations prévues par la loi : la révision de loyer et l'évolution de loyer.

01 LA RÉVISION DE LOYER



Le locataire doit payer le loyer et les charges selon les conditions fixées dans le contrat de location (voir la fiche pratique relative au contrat de location). Le propriétaire envoie au locataire un avis d'échéance.

L'avis d'échéance détaille le loyer nu (sans les charges), le montant des charges et le montant de l'allocation logement si elle est versée directement au propriétaire.

Le propriétaire n'a pas le droit d'imposer au locataire de payer le loyer par prélèvement automatique ou de régler le loyer par avance.

Pour les locations vides ou meublées le loyer ne peut être révisé que si le bail le prévoit.

La révision a lieu chaque année à partir de la date prévue par le bail ou à partir de la date d'anniversaire du bail. La révision prend effet au moment de la demande du propriétaire : elle n'est jamais rétroactive. Le propriétaire a un an pour faire cette demande de révision de loyer.

La révision de loyer ne peut dépasser un indice de référence des loyers, que l'INSEE publie chaque trimestre.

MODE DE CALCUL DU NOUVEAU LOYER

$$\frac{\text{Loyer hors charge} \times \text{IRL}^* \text{ du dernier trimestre connu}}{\text{IRL du même trimestre de l'année précédente}}$$

**IRL : indice de référence des loyers*

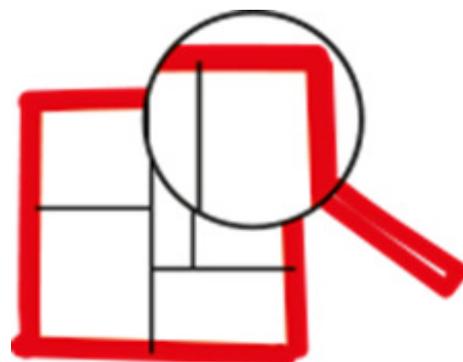
Pour un bail signé en septembre 2021, le loyer peut être révisé en septembre 2022. Le calcul sera le suivant :

$$\frac{\text{Loyer en cours} \times \text{IRL 2ème trimestre 2022}}{\text{IRL 2ème trimestre 2021}}$$

02 L'ÉVOLUTION DU LOYER

Les loyers peuvent évoluer en suivant des règles très précises.

Pour les logements vacants (inoccupés) et les contrats renouvelés, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers. Il ne s'applique que dans les zones tendues.



Pour les logements vacants qu'un propriétaire loue à un nouveau locataire, le loyer que va payer le nouveau locataire ne peut pas être supérieur au loyer que payait l'ancien locataire. Sauf si :

- Le propriétaire a réalisé des travaux d'amélioration ou de mise en conformité du logement.
- Le dernier loyer que payait le précédent locataire était manifestement sous-évalué.

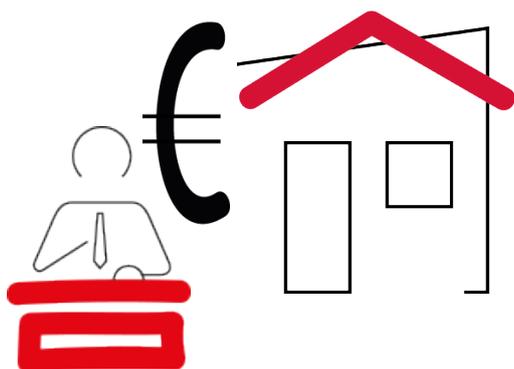
Dans ce cas, le décret prévoit les modalités de l'évolution du loyer.

Pour les contrats renouvelés, si le loyer est manifestement sous-évalué ou si des travaux de mise en conformité ou d'amélioration ont été engagés, une évolution du loyer pourra être prévue. Dans ce cas, le décret prévoit les modalités de l'évolution du loyer.

En cas de conflit entre les parties, le bailleur ou le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation. C'est une démarche obligatoire avant de saisir un juge.

En cas de conflit entre les parties, le bailleur ou le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation. C'est une démarche obligatoire avant de saisir un juge.

03 L'ENCADREMENT DES LOYERS



L'encadrement des loyers, relancé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 interdit aux propriétaires de fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré, plafond établi chaque année par arrêté préfectoral. Cet arrêté fixe également un loyer de référence et un loyer de référence minoré.

Au 1er juillet 2021, l'encadrement des loyers est reconduit à Paris pour la troisième année consécutive et pour la deuxième fois à Lille. Lyon et Villeurbanne ont commencé à l'appliquer le 1er novembre 2021. D'ici fin 2022, la mesure s'appliquera sur sept territoires représentant vingt-quatre villes.

04 QUITTANCE DE LOYER ET AVIS D'ÉCHÉANCE

L'avis d'échéance est le document indiquant le montant du loyer et des charges que le locataire doit payer. Il peut être envoyé en amont du paiement du loyer, mais il n'est pas obligatoire.

La quittance de loyer est le document envoyé par le propriétaire quand le locataire a payé le loyer. C'est la preuve que le locataire a payé son loyer courant et ses charges. Le propriétaire ou son mandataire (exemple : régie, agence immobilière), doit remettre gratuitement une quittance de loyer si le locataire en fait la demande.

Le propriétaire ou son mandataire n'a pas le droit de faire payer des frais pour l'avis d'échéance ou la quittance, ou des frais de relance (par exemple des frais d'envoi).

05 CHARGES

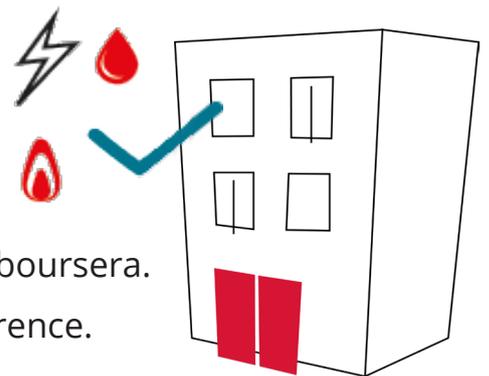
Le contrat de location précise le montant d'une somme à payer en plus du loyer : il s'agit des charges. Les charges sont des dépenses liées au logement (par exemple : chauffage) ou à l'immeuble (par exemple : ascenseur) que le propriétaire peut réclamer.

La loi définit une **liste** des charges que le propriétaire peut demander pour la location d'un logement. Le propriétaire ne peut pas demander au locataire de payer des charges qui ne sont pas sur cette liste.

06 LA RÉGULARISATION DES CHARGES

Pour les logements loués vides, le locataire paie chaque mois une estimation du montant des charges : les provisions. Une fois par an, le propriétaire calcule le montant réel des charges :

- Si le locataire a payé plus, le propriétaire le remboursera.
- Si le locataire a payé moins, il doit payer la différence.



Pour calculer le montant des provisions que le locataire devra payer chaque mois, le propriétaire doit lui donner les résultats de la précédente régularisation, et le budget prévisionnel lorsqu'il s'agit d'une copropriété ou que le propriétaire est une personne morale.

Un mois avant la régularisation des charges, le propriétaire communique :

- Le décompte par nature de charges
- Dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires
- Une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude collectifs.

Les pièces justificatives de ce décompte doivent être tenues à disposition pendant les 6 mois qui suivent cette communication.

Le propriétaire doit également transmettre, si le locataire le demande, le récapitulatif des charges du logement par mail ou par courrier

LES CHARGES PAYABLES PAR LE LOCATAIRE

- ✓ **Pour les ascenseurs** : Électricité, entretien courant par l'entreprise, fourniture et petit matériel d'entretien, ampoules électriques et petites réparations.
- ✓ **Eau et chauffage** : eau froide et chaude des locataires, eau pour les parties communes et les espaces extérieurs. Electricité et fuel. Dépenses d'entretien (contrat des entreprises et travail des agents du propriétaire), petit matériel d'entretien ou de réparation. Petites réparations.
- ✓ **Dans les logements** : les dépenses en combustible pour le chauffage, l'entretien courant et les petites réparations.
- ✓ **Pour les parties communes** : Electricité, entretien courant, petites réparations, produits d'entretien, salaire des personnels d'entretien.
- ✓ **Espaces extérieurs** : Electricité, matériel pour l'entretien (ampoules, peinture, plantation, insecticides...) ; Entretien courant des espaces verts, des aires de jeux, bacs à sable...)
- ✓ **Hygiène** : fournitures (poubelles et produits de nettoyage et de désinfection), entretien des installations, frais de personnel
- ✓ **Équipements divers** : Electricité, fournitures et entretien courant (ventilation mécanique, interphones), visites périodiques.
- ✓ **Impôts et taxes** : Droit de bail (dans certains cas), taxe des ordures ménagères.

En règle générale, les dépenses qui correspondent à une remise en état (grosses réparations) sont exclues.

Cette liste n'est pas complète.

Vous pouvez consulter le décret [n°87-713 du 26 août 1987](#) sur le site Légifrance.

LES CHARGES ABUSIVES

Que faire en cas de désaccord ou d'incompréhension vis-à-vis des charges ?

Si le locataire n'est pas d'accord sur les charges demandées par le propriétaire ou si les charges ne sont pas dans la liste prévue par la loi, il faut demander des explications au propriétaire (toujours par écrit et avec une copie, pour garder une trace).

Le propriétaire doit justifier les sommes qu'il demande au locataire. Si le locataire le demande, le propriétaire doit présenter les factures correspondant aux charges réclamées.

La meilleure façon d'obtenir une réponse rapide est de faire une demande individuelle auprès du propriétaire.

Si la réponse n'est pas satisfaisante, consultez un avocat ou une association spécialisée.

DÉLAI DE PRESCRIPTION

Le propriétaire ne peut réclamer le paiement des charges que pendant trois ans. Le délai court à partir de la date où les faits ont été connus.

*Même en cas de désaccord avec votre propriétaire
n'arrêtez pas de payer votre loyer ou vos charges,
vous vous mettez en difficulté*

Si vous n'êtes pas sûrs de la régularité de votre contrat de location (avant ou après signature), n'hésitez pas à contacter l'Alpil, une association spécialiste du droit au logement ou l'ADIL.



Document mis à jour en 2023