

Le loyer et les charges

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

Le loyer et les charges

Le 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.

Révision du 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 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 du loyer.

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

Mode de calcul du nouveau loyer

$$\frac{\text{loyer hors charge} \times \text{IRL du premier trimestre en cours}}{\text{IRL du premier trimestre de l'année précédente}}$$

Le loyer et les charges

Evolution du loyer

Les loyers peuvent évoluer en suivant des règles très précises.

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

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.
- 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 litige entre les parties, le bailleur ou locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, préalable obligatoire à la saisine du juge depuis la loi Alur.

NB : l'encadrement du niveau des loyers est un nouveau dispositif prévu par la loi Alur, mais n'est aujourd'hui effectif que sur Paris.

Le loyer et les charges

Quittance de loyer et avis d'échéance

Le propriétaire ou son mandataire (ex. régie, agence immobilière) doit remettre **gratuitement** une quittance de loyer si le locataire en fait la demande. La quittance de loyer est la preuve que le locataire a payé son loyer courant et les charges.

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

L'avis d'échéance est le document indiquant le montant du loyer et des charges que le locataire doit payer.

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 (chauffage) ou à l'immeuble (ascenseur) que le propriétaire peut réclamer.

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

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 déterminer le montant des provisions que le locataire devra payer chaque mois, le propriétaire doit lui transmettre 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.

Le loyer et les charges

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 sanitaire collectifs.

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

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

Les charges principales sont :

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 donc exclues.

Cette liste n'est pas complète. Vous pouvez consulter le décret n°87-713 du 26 août 1987 sur le site Légifrance.

Le loyer et les charges

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.

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.

***MEME EN CAS DE DESACCORD AVEC LE PROPRIETAIRE,
N'ARRETEZ JAMAIS DE PAYER VOTRE LOYER, OU VOUS
VOUS METTREZ 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.

Les fiches pratiques de l'Alpil

- Le contrat de location ou de colocation de logement vide dans le parc privé - Loi du 6 juillet 1989
- Le contrat de location ou de colocation pour les logements meublés à usage de résidence principale, dans le parc privé
- Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre 1948
- Le contrat de location pour les logements conventionnés, dans les parcs social et privé
- La colocation
- Je recherche un logement dans le parc social
- Je recherche un logement dans le parc privé
- Le loyer et les charges
- L'état des lieux et le dépôt de garantie
- Les réparations imputables au propriétaire
- Les réparations imputables au locataire