

# AFOC



Extrait  
**GUIDE DU  
LOCATAIRE**

charges  
et réparations  
locatives

– Édition 2025 –



# PRÉFACE

**N'hésitez pas à procéder à un contrôle de vos charges locatives auprès de votre bailleur !**

Les charges constituent un poste important de dépenses pour les locataires et sont souvent la source de litiges.

Si la répartition de ces dépenses entre locataires et propriétaires est assez bien codifiée par les textes, la pratique révèle bien des surprises et beaucoup de locataires, mais aussi de propriétaires, méconnaissent leurs droits et leurs obligations en la matière.

La vérification du bien-fondé des charges locatives exigées est un droit que certains locataires hésitent souvent à exercer, pensant qu'ils n'ont pas la compétence ou la légitimité pour le faire.

Pourtant, avec un peu de méthode et un minimum de connaissances, l'exercice est moins compliqué qu'il n'y paraît.

L'expérience accumulée depuis de nombreuses années par l'Afoc dans ce domaine montre que lorsque les locataires et leurs associations sont actifs, la qualité du logement et des services s'améliorent, les charges sont maîtrisées et peuvent même diminuer.

Aussi, face à l'accroissement des dépenses contraintes liées au logement, l'Afoc considère comme indispensable que les représentants des locataires restent vigilants et pugnaces dans la vérification des charges.

Ce guide pratique du militant sur le contrôle des charges locatives vise à mettre à votre disposition des outils, ou plus simplement à vous indiquer où sont rangés ces outils et comment vous pouvez les utiliser, pour optimiser l'efficacité de vos actions lors d'un contrôle des charges.

Pascal Lagrue,  
Président de l'Afoc

## SOMMAIRE

### LES CHARGES LOCATIVES

La définition des charges locatives.....	2
Le paiement des charges par le locataire.....	2
La régularisation des charges par le bailleur.....	3
Le recouvrement des charges.....	3

### LE CONTRÔLE DES CHARGES

La maîtrise des charges.....	5
Le contrôle des charges : droit du locataire et des associations de locataires.....	5
La prise de rendez-vous avec le bailleur.....	10
La rédaction d'un courrier à destination du bailleur.....	6
La confirmation du rendez-vous.....	6
Le déroulement du contrôle.....	7
La Commission départementale de conciliation ou CDC.....	7

### LA CLASSIFICATION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES

Les dispositions législatives en vigueur.....	8
Le tableau des charges récupérables et non récupérables.....	9
Focus sur quelques charges locatives.....	14
• Le gardien d'immeuble.....	14
• L'employé d'immeuble.....	15
• Le personnel d'encadrement technique.....	15
• Les frais de chauffage.....	15

### LES ACCORDS COLLECTIFS.....

.....	16
-------	----

### LES DEVOIRS DU LOCATAIRE

Les réparations locatives.....	23
• Les réparations extérieures dont le locataire à l'usage exclusif.....	17

### ANNEXES

Modèle de lettre :	
• demande de rendez-vous avec le bailleur de la part des représentants des locataires.....	20
• demande de rendez-vous avec le bailleur de la part des représentants des locataires.....	21
Modèle de fiche : navette de contrôle des charges.....	22



# LES CHARGES LOCATIVES

## LA DÉFINITION DES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives, également appelées **charges récupérables**, sont des dépenses prises en charge initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut faire rembourser par le locataire, car elles correspondent à l'usage du logement et de l'immeuble.

En effet, elles représentent l'ensemble des dépenses, distinctes du loyer, engagées par le bailleur pour assurer le bon fonctionnement d'un immeuble. Elles incombent aux locataires au titre des locaux qui leur sont loués (logement, garage, parking,...).

**En règle générale, les charges locatives sont réparties :**

- soit en fonction de la surface habitable ; charges générales notamment ;
- soit en fonction de la surface chauffée ; charges de chauffage collectif ;
- soit en fonction de la consommation individuelle relevée au compteur d'eau chaude notamment.

## LE PAIEMENT DES CHARGES PAR LE LOCATAIRE

Les charges locatives, dont la liste est fixée par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 et l'article L 442-3 du CCH pour le parc HLM et le décret n°87-713 du 26 août 1987 pour le parc privé, doivent être payées par le locataire puisqu'elles sont exigibles en contrepartie des services liés à l'usage du logement, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations liées aux parties communes et aux impositions (taxe de ramassage d'ordures ménagères).

Le bailleur demande le plus souvent au locataire des provisions sur charges, c'est-à-dire le versement d'avances mensuelles ou trimestrielles. Chaque mois, sur l'avis d'échéance, des provisions sont appelées en plus du loyer principal. Ce sont des estimations des dépenses à venir, dont le montant est calculé en tenant compte des dépenses de l'année précédente, ainsi que des perspectives connues, telles que des augmentations de combustible, d'énergie, etc. Si en cours d'année, une



# LE CONTRÔLE DES CHARGES

## LA MAÎTRISE DES CHARGES

Un bailleur conscient et bon gestionnaire de son bien, doit toujours viser à maîtriser les charges.

La situation actuelle est cependant marquée par la nécessité accrue de cette maîtrise en raison notamment du renchérissement des coûts de l'énergie et de certains services, de la diminution de la capacité financière des locataires et des exigences des questions environnementales.

Une connaissance encore plus fine des charges locatives devient donc nécessaire pour, tout à la fois suivre au plus près les niveaux de consommation et de dépenses, assurer aux locataires un niveau de charges locatives performant et mieux prendre en compte les constats réalisés dans les projets de construction et d'amélioration des immeubles. Dans cette perspective, certains bailleurs mettent en place un outil d'observation des charges locatives.

## LE CONTRÔLE DES CHARGES : DROIT DU LOCATAIRE ET DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

L'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dispose que les charges récupérables doivent pouvoir être justifiées par le bailleur. Cette loi prévoit qu'un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte par nature de charges.

Le nouveau texte de loi Alur du 27 mars 2014 rappelle également que, durant 6 mois à compter de la date de

### Autre exigence de la loi

Dans les immeubles collectifs, le décompte doit aussi indiquer le mode ou les modes de répartition entre les locataires ou occupants (clés de répartition).

## LA PROCÉDURE DE CONTRÔLE DES CHARGES

---

l'envoi du décompte, les pièces justificatives doivent être tenues à la disposition des locataires.

En matière de contrôle des charges, contrairement au locataire qui dispose d'un délai de six mois à compter de l'envoi du décompte pour exercer ce droit de contrôle des charges, les associations de locataires comme l'Afoc peuvent à tout moment accéder aux documents relatifs

aux charges et non pas uniquement dans les six mois qui suivent l'envoi du décompte de régularisation.

### **Le locataire a des droits et des devoirs.**

À partir du moment où il remplit ses devoirs, ses droits doivent être respectés. Bien des bailleurs ont besoin, de temps en temps, que ce rappel élémentaire leur soit fait.

## LA PRISE DE RENDEZ-VOUS AVEC LE BAILLEUR

Il est conseillé de prendre rendez-vous avec le bailleur par courrier ou par mail. En effet, vous garderez ainsi une trace écrite de l'heure et de la date du rendez-vous. Il s'agira aussi de lui permettre de choisir entre plusieurs dates.

Avant de vous lancer dans la rédaction du courrier de demande de rendez-vous, pensez aux pièces que vous souhaitez consulter chez le bailleur. Par exemple, vous pouvez consulter les documents suivants :

- le tableau récapitulatif des charges ;
- la clé de répartition des charges ;
- le dossier des factures classées par code analytique ;
- la copie des contrats disponibles ;
- la fiche individuelle de justification des frais de gardiennage ;
- la fiche individuelle des absences du gardien ;
- etc...

En termes de délai, la prise de rendez-vous doit se faire environ un mois à l'avance.

### **ATTENTION !**

N'oubliez pas également de prévenir du nombre de personnes qui seront présentes.

**N.B.** Vous avez tout loisir de vous faire accompagner par une personne de votre choix : juriste, comptable, représentant de l'Afoc, etc.).

## LA RÉDACTION D'UN COURRIER À DESTINATION DU BAILLEUR

Vous trouverez en annexe 2 de ce guide, un modèle de courrier à adresser au bailleur pour prendre un rendez-vous au titre de la vérification des charges.

## LA CONFIRMATION DU RENDEZ-VOUS

Il est fortement recommandé d'adresser un second courrier ou mail au bailleur ayant pour but de confirmer votre présence au rendez-vous. Vous indiquerez donc

dans votre courrier la date et l'heure du rendez-vous convenu et il s'agira de rappeler au bailleur les pièces que vous souhaitez consulter sur place.



# LA CLASSIFICATION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES

## LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN VIGUEUR

La liste des charges récupérables a été modifiée par le décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

En effet, ce décret de 2008 a modifié les décrets n°87-713 du 26 août 1987 pour le parc privé et n°82-955 du 9 novembre 1982 et article L 442-3 du code de la construction et de l'habitation pour le parc HLM.

Si pour le parc privé et social, les lois et les décrets qui régissent les charges récupérables ne sont pas semblables, la résultante est identique.

Quel que soit le type de logement, les charges correspondent à trois grandes catégories de dépenses :

- les dépenses pour services rendus liés à l'usage des différents éléments de l'immeuble ;
- les dépenses d'entretien courant et les petites réparations sur les parties communes, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ; il s'agit notamment des dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif notamment à la robinetterie, aux espaces verts, à la VMC, aux ascenseurs etc.  
*Par exemple, en ce qui concerne les contrats d'entretien des ascenseurs, il s'agit des dépenses relatives aux opérations de vérifications périodiques minimales, de réparation et de remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que des interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, du dépannage et de la remise en fonctionnement normal des appareils) ;*
- les taxes qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

## LE TABLEAU DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES

NATURE DES CHARGES	Récupérable		Non récupérable	
	Loi 48	HLM	Loi 48	HLM
<b>AIR (Ventilation mécanique)</b>				
Frais de conditionnement d'air (énergie, entretien)	X	X		
<b>ASCENCEURS ET MONTE-CHARGE</b>				
Cabine et aménagement			X	X
Câbles de suspension			X	X
Gros câble			X	X
Électro-frein			X	X
Contrepoids			X	X
Entretien courant et petit entretien	X	X		
Encadrements des portes palières et bâtis			X	X
Electricité	X	X		
Moteur, socle et carcasse du moteur			X	X
Portes palières			X	X
Poulies et treuils			X	X
Remplacement d'un ascenseur vétuste (pièces principales et accessoires)			X	X
Réparations (petites)	X	X		
Réparations (grosses)			X	X
Contrat normalisé d'entretien normal (sans l'entretien des câbles, du moteur, de la cabine, etc.)	X	X		
Contrat normalisé d'entretien complet (avec l'entretien des câbles, du moteur, de la cabine, etc.)	73%	73%	27%	27%
<b>ASSURANCES</b>				
Assurances du propriétaire (incendie, dégâts des eaux, etc.)			X	X
<b>Tout ce qui est consommable</b>				
Courant électrique, force et lumière et taxes locales afférentes	X	X		
Combustible ou fourniture d'énergie	X	X		
<b>Exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacements assimilables</b>				
Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres, clapets des brûleurs	X	X		
Entretien courant et graissage des groupes motopompes et pompes de puisards	X	X		
Réparation de fuites sur raccords et joints	X	X		
Graissage des vannes et robinets, réfection des presse-étoupes	X	X		
Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes : vannes trois voies, etc.	X	X		
Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie	X	X		
Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage :	X	X		
• rinçage des corps de chauffe et tuyauterie	X	X		



## LES ACCORDS COLLECTIFS

Les accords collectifs peuvent être conclus au niveau national, régional ou local (art. 17 et 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, art. 40 VI de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Qu'il soit local, régional ou national, l'accord collectif est obligatoire et aura notamment pour but de fixer des nouvelles règles juridiques qui s'imposeront sur tout ou une partie du patrimoine d'un même bailleur.

Ces accords concernent le quotidien des locataires dans leur logement. La loi n°86-1290 indique qu'ils peuvent

porter, notamment, sur le supplément de loyer de solidarité, la grille de vétusté, les charges récupérables, l'entretien et l'amélioration des logements et des parties communes. Ils sont négociés entre des représentants de bailleurs et des représentants de locataires, à la suite d'une concertation et permettent d'améliorer les relations entre bailleurs et locataires, car il s'adapte aux situations concrètes rencontrées sur le patrimoine.

Ainsi, les parties peuvent déroger, par la conclusion d'un accord collectif, à la liste des charges récupérables (art. 23 alinéa 5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).



# LES DEVOIRS DU LOCATAIRE

## LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le locataire a des droits mais aussi des devoirs dans le cadre du contrat de location signé avec son bailleur. Il se doit notamment d'user de son logement «en bon responsable».

C'est l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit notamment que le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que

l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Et c'est le décret du 26 août 1987 (n°87-712) qui liste ces réparations locatives, à la charge du locataire.

Vous trouverez, ci-dessous, la liste de ces réparations.

## RÉPARATIONS AYANT LE CARACTÈRE DE CHARGES LOCATIVES

### PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE À L'USAGE EXCLUSIF

#### Jardins privés :

- entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

#### Auvents, terrasses et marquises :

- enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

# FICHE NAVETTE DE CONTRÔLE DES CHARGES

ANNÉE .....

Immeuble : (Nom et adresse de l'immeuble ou du groupe d'immeubles) : .....

Contrôlé le (date du contrôle) : ..... / ..... / ..... Par (nom du « contrôleur ») : .....

Nombre d'appartements (à préciser) : ..... Surface contrôlée (à préciser) : ..... m<sup>2</sup>

COMPTE	CHARGES GÉNÉRALES	OBSERVATIONS
....	Fournitures, entretien et petits équipements	
....	Nettoyage des parties communes	
....	Réparations sur parties communes	
....	Hygiène et sécurité	
....	Entretien des espaces verts	
....	Electricité des parties communes	
....	Eau froide sur parties communes	
....	(refacturé)	
....	Rémunération brute du	
....	personnel de l'immeuble	
....	Charges sociales sur salaires bruts du	
....	personnel de l'immeuble	
....	Impôts et taxes	
COMPTE	CHARGES LOGEMENTS INDIVIDUELS	OBSERVATIONS
....	Entretien robinetterie	
....	Entretien VMC	
....	Location des compteurs d'eau	
COMPTE	CHARGES PARKING	OBSERVATIONS
....	Entretien et réparations sur porte parking	
....	Nettoyage parking	
....	Electricité parking	
....	Impôts et taxes parking	
COMPTE	CHAUFFAGE	OBSERVATIONS
....	Entretien chauffage collectif	
....	Electricité chaufferie	
....	Fournitures gaz pour chauffage	
COMPTE	CHAUFFAGE	OBSERVATIONS
....	Eau froide compteurs individuels	
OBSERVATIONS		

Ce document est disponible  
dans son intégralité  
pour les adhérents AFOC

Rejoignez-nous

Adhérez

**AFOC**

141 Avenue du Maine  
75014 PARIS

Tél. 01 40 52 85 85

[www.afoc.net](http://www.afoc.net)