



LES FICHES PRATIQUES

Charges et réparations locatives

Logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale (Loi du 6 juillet 1989 modifiée)

	<i>Location vide</i>	<i>Location meublée</i>	<i>Bail mobilité</i>
Les modalités de paiement des charges	<p>Le locataire paie les charges soit en même temps que son loyer sous forme d'une provision, c'est-à-dire une estimation, soit au moment de la présentation des justificatifs par le bailleur.</p> <p>En cas de provisions pour charges, une régularisation annuelle doit avoir lieu pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles.</p> <p>Pour les locations meublées ou les colocations, il est possible de convenir d'un forfait de charges qui ne pourra faire l'objet d'aucun complément ni régularisation ultérieure. Ce forfait est par contre révisable dans les mêmes conditions que le loyer. Le montant du forfait ne doit pas être disproportionné au regard des charges réellement dues.</p>		<p>Dans le cadre du bail mobilité les charges sont forfaitisées et ne peuvent pas faire l'objet de complément ou régularisation</p>
La liste des charges récupérables sur le locataire	<p>La liste des charges récupérables sur le locataire est définie par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Cette liste est exhaustive, une charge non spécifiée sur le décret ne peut pas être récupérée sur le locataire.</p> <p>Ces charges correspondent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux ascenseurs et monte-charge (électricité, nettoyage, petites réparations...), - A l'eau froide, l'eau chaude et au chauffage collectif, - A l'entretien des parties communes et espaces verts extérieurs, - Aux taxes et redevance d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage et d'assainissement. 		
Les réparations locatives	<p>Le propriétaire prend à sa charge les réparations importantes du logement et notamment celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.</p> <p>Toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant sont du ressort du locataire. Le décret n°87-712 du 26 août 1987 donne des exemples de réparations locatives, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les frais d'entretien des ouvertures intérieures et extérieures : petites réparations des poignées de porte, remplacement des vitres détériorées, réfection des mastics des vitrages... - Les parties intérieures : le maintien en état de propreté, les menus raccords de peinture, de papier peint ou de revêtement de sol... - Les installations de plomberie : la vidange des fosses septiques, le dégorgement des canalisations, le remplacement des flexibles de douche... - L'installation électrique : le remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des fusibles, des ampoules... - L'entretien des équipements du logement : le ramonage des conduits de fumée, l'entretien de la chaudière, l'entretien de la machine à laver... - L'entretien du jardin privatif : tonte de la pelouse, taille et élagage des arbres et arbustes... <p>Toutes les réparations rendues nécessaires par un usage anormal du logement sont également à la charge du locataire.</p>		

**L'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire au
05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : contact@adil32.org**

Source : ANIL