

La prescription

Avec la loi Alur, le locataire est en droit de faire un rappel de charges **sur une période de trois ans** pour les charges constituées à partir de la parution de la loi c'est-à-dire après le 24 Mars 2014. Pour les charges antérieures, le délai est de cinq ans (sous réserve de modification législative dans le cadre du projet de loi Macron).

Pour le locataire, celui-ci peut demander le remboursement de charges indues sur une période de trois ans dans le parc social et cinq ans pour le parc privé (avec la loi Alur : le délai est porté à trois ans pour les charges postérieures à la nouvelle loi).

En cas de litige ou de difficultés

En cas de litige, La CSF vous accompagne dans vos démarches auprès de **votre bailleur ou devant la Commission Départementale de Conciliation**. En cas de difficulté de paiement, n'hésitez pas à proposer un échelonnement. En outre, les dettes de loyers et de charges peuvent justifier le dépôt d'un dossier de surendettement.

Il existe des aides financières, notamment celles qui sont délivrées par le Conseil Général dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement (FSL). Il existe également des tarifs sociaux pour la consommation de gaz et d'électricité.

CONTACT



QUESTIONS LOGEMENT

2014



Que savoir sur

la régularisation

des charges locatives ?

La Confédération Syndicale des Familles

53, rue Riquet - 75019 Paris

Tél. : 01.44.89.86.80 - Fax : 01.40.35.29.52

www.la-csf.org - contact@la-csf.org

La régularisation

Le bailleur est tenu de procéder à une régularisation des charges au moins une fois par an, en **tenant compte des provisions versées chaque mois par les locataires.**

Cette régularisation annuelle est obligatoire.

Pour les locataires résidant dans une copropriété, le bailleur procède généralement à la régularisation des charges lors de la réception du décompte annuel des charges de copropriété (vers le mois de juin).

Pour les locataires de logements meublés, le « forfait charges est possible ».

Pour les logements vides, le forfait est interdit. Toutefois, la loi ALUR autorise exceptionnellement le « forfait charges » dans le cadre des colocations (sauf pour les personnes en couple).

Le décompte détaillé

Un mois avant la régularisation, le bailleur est tenu de communiquer aux locataires un document intitulé « **décompte détaillé par nature de charges** ». Ce document récapitule **poste par poste** l'ensemble des dépenses effectuées dans votre immeuble (eau, électricité, frais de gardiennage etc....) en précisant le mode de répartition entre les locataires.

Le mode de répartition

Le mode de répartition doit figurer dans le décompte. Il peut être différent selon les charges à répartir (chauffage, ascenseur etc.)

La clé de répartition entre les locataires doit être **équitable**. Généralement, il est tenu compte de la surface du logement.



Le contrôle sur place

Pour contrôler la véracité et le bien fondé des factures, il peut être indispensable de faire un contrôle sur place, par exemple au siège social du bailleur.

Dans ce cas, il faut solliciter un rdv.

Le locataire peut effectuer **ce contrôle sur place dans les 30 jours suivant l'envoi du décompte.**

Les associations de locataires comme la CSF peuvent procéder à des contrôles de charges sans limitation dans le temps.

Le bailleur ne peut pas refuser ce contrôle mais **il peut refuser de fournir les photocopies des documents** (factures, contrats d'entretien) etc.

Toutes les dépenses doivent être justifiées, c'est-à-dire donner lieu à facturation.

Toutefois, soyez prudent, le locataire ne peut pas se faire justice lui-même en refusant de payer ses charges.