QUADRAN IMMOBILIER

FICHE PRATIQUE · GESTION LOCATIVE

Les charges locatives : ce qui se refacture

Le propriétaire peut récupérer auprès du locataire certaines dépenses de l'immeuble, et seulement celles-là.



Décret n° 87-713 du 26 août 1987 · Loi du 6 juillet 1989, art. 23 · À jour en octobre 2026

1 Ce qui se refacture

Services rendus, entretien courant et taxes liées à l'usage

Eau
Consommation d'eau froide et chaude, entretien et relevé des compteurs.

Ascenseur
Électricité, exploitation, entretien courant et menues réparations.

Parties communes
Électricité, produits d'entretien et petit matériel, nettoyage.

Espaces verts
Entretien des allées, pelouses, massifs et aires de jeux, eau d'arrosage.

Déchets et hygiène
Sacs, entretien des locaux à poubelles, désinsectisation et désinfection.

Gardien
75 % de sa rémunération s'il assure l'entretien et les déchets, 40 % s'il n'en assure qu'un.

Eau chaude et chauffage collectifs
Fourniture d'énergie, exploitation et entretien courant des installations.

Taxes liées au service
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement.

2 Ce qui reste au propriétaire

Ne peut jamais être refacturé au locataire

Taxe foncière
Hors part ordures ménagères

Honoraires
De gestion et de syndic

Assurance
Du propriétaire

Gros travaux
Toiture, façade, remplacements

Frais de procédure
Sauf condamnation par le juge

3 Provisions et régularisation

1. Le locataire verse des **provisions** avec son loyer.
2. Elles sont **régularisées au moins une fois par an** sur les dépenses réelles.
3. Un mois avant, le bailleur envoie le **décompte par nature de charges**.
4. Les **justificatifs** restent consultables pendant 6 mois.

4 Bon à savoir

- **Régularisation tardive** (pas faite avant la fin de l'année civile suivante) : le locataire peut payer en 12 mois.
- **Prescription** : les charges se réclament dans un délai de 3 ans.
- **Meublé et colocation** : les parties peuvent choisir un forfait de charges, sans régularisation.

Liste limitative
Une dépense absente du décret ne peut pas être refacturée au locataire, même si le bail le prévoit.

Un désaccord ?
Bailleur ou locataire peuvent saisir gratuitement la commission départementale de conciliation avant d'aller devant le juge.

QUADRAN IMMOBILIER · Transaction · Location · Administration de biens 0262 246 246 · gestion@quadran.re

SARL au capital de 2 000 € – RCS Saint-Pierre 813 104 254 – 167 rue du Musée, Stella, 97424 Saint-Leu – Carte professionnelle CPI 9742 2015 000 002 876 (CCI de La Réunion) – Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière – Garantie financière CEGC, 59 av. Pierre Mendès France, 75013 Paris – RC professionnelle GENERALI IARD, 2 rue Pillet Will, 75009 Paris – www.quadran-immobilier.com