

COPROPRIETE ET CHARGES QUI PAIE ?

Les charges de copropriété représentent un ensemble de dépenses liées à l'entretien et au fonctionnement des parties communes d'un immeuble. Lorsqu'un bien immobilier est loué, la répartition de ces charges entre le propriétaire (le bailleur) et le locataire est soumise à des règles précises. Quels sont les types de charges de copropriété ? Comment sont-elles réparties ?

QUELS SONT LES DIFFÉRENTS TYPES DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Les charges générales

Elles concernent les frais liés à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes de l'immeuble (hall d'entrée, espaces verts, éclairage des parties communes, etc.). Elles incluent aussi les **coûts de gestion courante de la copropriété**, comme les honoraires du syndic.

Les charges spéciales

Ces frais sont liés aux **services collectifs et aux équipements communs** dont bénéficient directement les copropriétaires et les occupants (chauffage collectif, eau, entretien de l'ascenseur, etc.).

COMMENT S'EFFECTUE LE PAIEMENT DES CHARGES ?

En pratique, le paiement des charges se fait au moment du paiement du loyer, sous forme de **provisions pour charges ou de forfait** (dans le cas d'une location meublée ou d'une colocation).

Chaque mois, le locataire doit payer une somme provisionnée, qui correspond à une estimation des charges. Ensuite, une régularisation annuelle a lieu, basée sur les dépenses réelles.

Si le montant des charges est inférieur aux provisions versées, le propriétaire doit rembourser la différence au locataire.

En revanche, si les dépenses réelles sont supérieures, le locataire doit s'acquitter de la différence.



QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE ?

Le propriétaire a plusieurs obligations vis-à-vis du locataire concernant les charges de copropriété :

- Il doit justifier le montant des charges récupérables en fournissant au locataire les justificatifs nécessaires (factures, comptes de la copropriété, etc.).
- Il doit procéder à la régularisation des charges au moins une fois par an.
- En cas de litige sur la nature des charges récupérables, le propriétaire doit prouver que les dépenses concernées entrent bien dans la catégorie des charges locatives.

SOURCE : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.