

# Loyer et charges

## 1 Le paiement du loyer (Article 7 de la loi du 6 juillet 1989)

**Vous devez payer votre loyer et vos charges aux conditions fixées dans votre bail.**

Pour cela, votre propriétaire peut vous envoyer un **avis d'échéance** qui détaillera éventuellement:

- le loyer de base ;
- le montant des charges ;
- le montant de l'allocation logement si elle est versée directement au propriétaire.

Vous devez alors payer le **loyer résiduel**, dans la semaine qui suit la réception de l'avis d'échéance ou au plus tard à la date prévue dans votre bail.

## 2 Quittance de loyer (Article 21 de la loi du 6 juillet 1989)

«propriétaire est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande». la quittance **est la preuve** du paiement du loyer et des charges. Pour un paiement partiel, vous pouvez demander un reçu.

## 3 Augmentation du loyer (Article 17 de la loi du 6 juillet 1989)

Chaque année le propriétaire peut augmenter le loyer aux dates et conditions prévues par le bail. L'augmentation ne peut pas excéder la variation moyenne annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction, sauf dans certains cas très particuliers (travaux d'amélioration, loyers manifestement sous-évalués...).

Dans le parc HLM, les augmentations sont décidées par décret et peuvent intervenir en juillet.

## 4 Les charges (Article 23 de la loi du 6 juillet 1989)

Il existe différents types de charges:

- Les charges liées à l'entretien de l'immeuble: ménages, réparations dans les espaces communs, ascenseur, ordures ménagères...; elles sont réparties entre les locataires (le mode de répartition est détaillé dans le bail)
- Les charges liées à votre consommation de chauffage (si il s'agit d'un mode de chauffage collectif), d'eau (le plus souvent eau froide seulement)

**La liste des charges récupérable est fixée de manière limitative le décret n°713 du 26 août 1987.**

**Chaque mois vous payez une provision de charges.**

Une fois par an, le bailleur effectue une **régularisation de charges** en fonction des dépenses réellement effectuées; si les acomptes que vous avez versés chaque mois ne suffisent pas, vous devez payer le complément; par contre si vous avez trop versé, le propriétaire reporte le trop-perçu sur le loyer suivant.

Les justificatifs concernant les montants des charges sont à votre disposition pendant un mois; vous pouvez demander au bailleur à les consulter pendant cette période.

**En cas de doutes, renseignez-vous auprès d'une association compétente.**