

LE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Les modalités de paiement et la quittance

➤ Les modalités de paiement

- Le locataire doit payer son loyer et ses charges conformément aux termes du bail ;
- Généralement, le paiement du loyer se fait mensuellement d'avance ;
- Si le locataire est pacsé ou marié le paiement des loyers et des charges est solidaire. Au cas contraire, le bail doit contenir une clause de solidarité ;
- Le bailleur peut réclamer les loyers ainsi que les charges impayées pendant 3 ans.

➤ La quittance

Après avoir payé son loyer et ses charges, le locataire peut demander une quittance qu'on lui livre gratuitement. La quittance doit indiquer les charges et le montant du loyer d'une façon distincte.

La quittance est une preuve de paiement qui peut être demandée par les caisses d'allocation familiale pour montrer qu'il s'agit d'un locataire bon payeur.

La révision du loyer

➤ Conditions de la révision

Le loyer peut être révisé annuellement à la date d'anniversaire du bail ou autre date fixée, suivant les variations de l'indice IRL (Indice de Référence Loyer) à condition d'une clause qui prévoit cette possibilité.

➤ L'IRL

L'IRL est un indice publié trimestriellement par l'INSEE. Il est déterminé selon les prix à la consommation, hors tabac et loyers.

➤ Les modalités de la révision

$$\text{Ancien loyer HC} = \text{IRL} \frac{N}{\text{IRL}} N - 1 = \text{Nouveau loyer HC}$$

Depuis la loi ALLUR, la révision est à compter à partir de la date de demande de bailleur et non pas de la date prévue dans le bail ou la date d'anniversaire du bail.

La régularisation des charges

➤ Mécanisme de régularisation des charges

Le bailleur doit effectuer la régularisation des charges récupérables auprès de son locataire, une fois par an. Un mois à l'avance, il doit lui envoyer un document dans lequel, il précise ces opérations :

Charges de copropriété récupérables

Taxes d'enlèvement des ordures ménagères

Calcul des charges réellement à payer au cours de l'année écoulée

Total des provisions pour charges versées par le locataire au cours de l'année écoulée

Différence entre les 2 sommes obtenues précédemment et la détermination du trop ou moins perçu par le bailleur

Calcul de la nouvelle provision pour charges pour l'année qui suit

➤ Les justifications de la régularisation des charges

Les pièces justificatives relatives de la régularisation des charges seront à la disposition du locataire durant 6 mois. Le bailleur transmet à son locataire un récapitulatif des charges soit par voie électronique soit par voie postale.

Le paiement de la régularisation des charges

Si un défaut de régularisation se présente, jusqu'au terme de l'année civile, le locataire a le droit d'en demander le paiement par douzième.