

## **LES CHARGES pomme de discorde**

La loi Alur se veut plus protectrice. Elle impose un encadrement des loyers dans certaines zones dites tendues et pénalise les bailleurs négligents.

Lorsque un bailleur met un bien en location, il fixe librement le montant du loyer. Cependant, dorénavant, lorsqu'il loue à nouveau son bien dans une commune où le marché locatif est tendu (demande supérieure à l'offre), l'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers. Le propriétaire retrouve néanmoins sa liberté si le logement n'a pas été loué depuis dix-huit mois ou s'il a fait l'objet de certains travaux (amélioration, mise aux normes). La loi Alur prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif d'encadrement des loyers — pour l'heure non appliqué — dans ces zones tendues. Avec l'appui d'observatoires locaux des loyers (non encore mis en place), le préfet déterminera un loyer de référence par mètre carré de surface habitable et par quartier. Le bailleur aura la possibilité de majorer ces prix de référence de 20 % au maximum.

## **Révision des loyers... sans arriérés**

Le loyer peut être révisé annuellement selon l'évolution de l'indice de référence des loyers. Avec la loi Alur, le propriétaire négligent qui « oublie » de procéder à la revalorisation annuelle n'a plus la possibilité de réclamer un arriéré de loyers. Cette mesure est applicable dans tous les cas, même si le bail a été conclu avant la date d'application de la loi Alur, le 27 mars 2014. Enfin, le locataire peut exiger qu'une quittance lui soit envoyée gratuitement chaque mois.

## **Paiement des charges**

Chaque mois, le locataire paie d'avance ses charges (une part de l'électricité et de l'entretien des parties communes de l'immeuble, et, le cas échéant, une part du chauffage collectif). Et une fois par an, le bailleur procède à une régularisation, en comparant les sommes payées avec les sommes dues. Le locataire peut donc avoir trop ou pas assez versé. Pour vérifier les calculs du bailleur, le locataire est en droit de consulter les pièces justificatives des charges des six derniers mois. Dès septembre 2015, il pourra demander à en recevoir le récapitulatif par voie électronique ou postale. Enfin, le bailleur doit lui communiquer une note d'information sur les modalités de décompte des charges liées à l'utilisation d'un équipement collectif dans un immeuble pour le chauffage et la production d'eau chaude.

Avec la loi Alur, le bailleur ne peut plus réclamer de charges remontant à plus de trois ans (au lieu de cinq auparavant). Si la régularisation concerne des charges datant d'avant la loi Alur (J.O. du 27 mars 2014), les délais de trois ans et de cinq ans se combinent. Ainsi, des charges dues en mars 2013 peuvent être réclamées jusqu'au 27 mars 2017 (trois ans après la parution de la loi Alur). En revanche, des charges dues en mars 2010 peuvent être régularisées jusqu'en mars 2015. Enfin, le locataire peut demander un étalement du paiement sur douze mois lorsque le bailleur opère une régularisation tardive, c'est-à-dire au-delà de l'année civile suivant l'année d'exigibilité des charges.

## **Pas de travaux sans information préalable**

Le locataire est tenu de laisser l'accès à son logement lorsque le bailleur entreprend des travaux d'amélioration ou de mise en conformité aux normes de décence. Mais la loi Alur précise qu'il doit en être informé au préalable. Ces travaux ne peuvent pas être exécutés les samedis, dimanches ou jours fériés. En outre, le locataire est en droit de demander à être indemnisé si les travaux durent plus de vingt et un jours. Le montant du loyer sera réduit en proportion de la durée des travaux et de la surface du logement dont il a été privé.