

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



Charges et loyer: plusieurs options sont possibles

Je suis propriétaire d'un appartement en PPE, que je souhaite louer. J'aimerais savoir comment facturer les charges, en plus du loyer, et ce qu'elles comprennent (chauffage, eau chaude et/ou froide, électricité, téléseu, charges de la PPE, etc.). François G., Genève

La loi prévoit que les frais accessoires (appelés communément les charges) ne peuvent être mis à la charge du locataire que pour autant que cela ait été convenu spécialement dans le contrat. Par frais accessoires, il faut entendre par exemple les frais de chauffage et d'eau chaude, les taxes publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (taxes d'épuration des eaux usées ou d'enlèvement des ordures) ou les autres frais d'exploitation (frais de concierge, redevances pour le réseau de télévision par câble, électricité, gaz ou climatisation, ou encore les frais d'exploitation de l'ascenseur).

La loi n'oblige toutefois pas le bailleur à facturer séparément ces frais au locataire et le bailleur peut tout à fait décider de les inclure dans le loyer. On parle alors d'un «loyer, charges comprises». Dans ce cas, le loyer rémunère tous les frais accessoires, y compris le chauffage et l'eau chaude, et ce de façon implicite.

Si en revanche le bailleur entend

faire supporter au locataire ces frais accessoires, le contrat de bail devra contenir une clause précise, afin que le locataire puisse comprendre quels sont les éléments qui lui seront facturés en plus du loyer.

Le plus souvent, pour les appartements, ce sont les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que le téléseu, qui sont facturés séparément, le reste étant compris dans le loyer.

Le bailleur peut facturer de plusieurs façons ces frais accessoires. Il peut tout d'abord convenir avec son locataire que ce dernier paiera directement auprès de tiers les factures de frais accessoires. Cela se rencontre très souvent en pratique dans le cadre de la location de maisons individuelles, où le locataire se charge lui-même de commander et de régler son mazout, ainsi que d'entretenir la chaudière ou d'autres installations, en concluant des contrats de maintenance avec les entreprises spécialisées. Dans les appartements, le locataire paie

aussi directement l'électricité au fournisseur. Si des installations individuelles de chauffage et/ou d'eau chaude existent, le locataire s'acquittera aussi directement des factures y relatives auprès des tiers.

Système de forfait

Il est par ailleurs possible de prévoir, dans le contrat de bail, que le locataire paiera un forfait mensuel pour couvrir les frais accessoires usuels. Ce montant doit être fixé à l'avance et ne peut être modifié en cours de bail. A l'échéance du bail, le bailleur peut toutefois augmenter le montant du forfait par le biais d'un avis de majoration officiel. Ce système peut être défavorable à l'une ou l'autre des parties, si le total des frais accessoires est supérieur ou inférieur au montant du forfait. A l'heure où le prix de l'énergie et de l'eau a tendance à beaucoup varier, le plus souvent à la hausse, ce système est peu appliqué. Il offre en revanche l'avantage d'occasionner moins de travail au bailleur, qui n'est

pas tenu de fournir au locataire, chaque année, un décompte des frais accessoires.

Dans la majeure partie des cas, les frais accessoires sont facturés sous forme d'acomptes provisionnels, communément appelés les provisions pour charges (les termes «acomptes» ou «provisions» désignent en réalité la même chose). Le locataire règle généralement chaque mois un acompte, dont le montant est fixé dans le contrat de bail, puis un décompte est effectué en fin d'année ou en fin de période de chauffe.

Au moment de la signature du contrat, le bailleur n'a pas l'obligation d'informer le locataire sur le rapport entre le montant des provisions et celui du dernier décompte annuel des charges. Ainsi, si le montant des provisions a été fixé largement en dessous du montant effectif, le locataire devra s'acquitter du solde important en fin d'exercice. Il est néanmoins recommandé de tenter de fixer le montant de l'acompte au plus près de la réalité vraisemblable, afin d'évi-

DÉPANNAGES
DÉTARTRAGES
REEMPLACEMENT

VIEIRA MANUEL
CHAUFFE-EAU • ASSISTANCE

LE SPÉCIALISTE DU CHAUFFE-EAU
10 Bis, rue des Maraîchers - CH-1205 GENÈVE
Mail : vieira.chauffe.eau.assistance@bluewin.ch
Web : www.chauffe-eau-assistance-geneve.com
Tél. : +41 (0)22 321 19 09 - Fax : +41 (0)22 321 59 88
Natel : +41 (0)79 753 27 39



Construction Exotique
Menuiserie & Décoration

Menuiserie – Charpentes – Murs végétaux

www.constructionexotique.ch



► **Charges et loyer: il s'agit d'être précis dans le contrat!**

ter des mauvaises surprises de part et d'autre. Le montant des acomptes provisionnels pourra être revu à la hausse, pour l'échéance contractuelle, mais toujours par le biais de l'envoi d'un avis de majoration officiel, en respectant les délais légaux. S'agissant des charges de PPE qui vous sont facturées en tant que copropriétaire, elles comprennent aussi bien votre participation aux frais de chauffage et d'eau chaude que tous les autres frais d'exploitation de l'immeuble. En principe, les décomptes sont séparés. Si des compteurs d'eau ont été installés, vous devriez aussi recevoir un décompte pour votre participation à la consommation d'eau froide de l'immeuble. Il en ira

peut-être de même si un abonnement collectif au telereseau a été conclu par la PPE. Comme indiqué, seuls les frais de chauffage et d'eau chaude sont refacturés directement au locataire, voire les frais d'eau froide si des compteurs séparés existent. En outre, au vu des changements opérés récemment au niveau technologique, il est de plus en plus fréquent de prévoir que le locataire prendra lui-même à son nom les abonnements de telereseau. Les autres charges d'exploitation de la PPE sont pour le reste couvertes par le loyer. Ainsi, vous pouvez donc facturer séparément les frais de chauffage et d'eau chaude à votre locataire, mais vous pouvez aussi les inclure dans le loyer, qui

sera «charges comprises». Cette solution, comme celle du forfait, à l'avantage de vous éviter d'établir un décompte annuel, mais elle ne vous permettra pas de revoir sans autres le loyer ou le montant du forfait. Dès l'instant où vous recevrez vous-même de toute façon un décompte, il me semble plus opportun de faire supporter au locataire le coût effectif des charges de chauffage et d'eau chaude (voire d'eau froide en cas de compteur séparé) et de lui demander de vous verser une provision mensuelle. Le locataire vous versera ainsi un acompte et vous effectuerez un décompte chaque année, lorsque vous aurez reçu le vôtre. Pour le telereseau, tout dépendra de savoir si la PPE a conclu

un abonnement collectif (et dans ce cas vous pouvez répercuter votre part sur votre locataire, en le prévoyant dans le contrat) ou non (dans ce cas le locataire devra prendre l'abonnement de son choix à sa charge). Par précaution, il n'est pas non plus inutile de rappeler dans le contrat que l'électricité sera à la charge du locataire et qu'il la réglera directement au fournisseur. ■

Brèves **Conseils juridiques en droit immobilier**

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Reichenbach sont toutes trois titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

CGI Conseils
Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch

GIOVANNI FERRO
VERSOIX PEINTURE

Chemin Ami-Argand 11 • 1290 Versoix
Tél. 022 755 59 33 • Fax 022 755 62 25 • Portable 079 705 24 07 • Mail : giovanni57@hotmail.com

Nouveau à Genève

Services Genevois
*** du froid ***

Intervention 24h/24 - 7j/7

FROID - CLIM - PAC
Tél. 022 752 08 65
35, route de Compois - 1252 Meinier - info@sgefroid.ch

Services Genevois de Chauffage
Nouvelle filiale du