



ASLOCA

DÉCOMPTE DES CHARGES QU'EN FAIRE ?

Ce document a comme objectif de vous aider pas à pas dans le contrôle de votre décompte des frais accessoires, communément appelé décompte de charges.

Les locataires ont le droit de demander un décompte compréhensible et détaillé de leurs frais accessoires pour autant que leur contrat de bail mentionne bien que les frais accessoires sont perçus sur la base d'un acompte.

Dans la pratique, il existe autant de décomptes de frais accessoires qu'il existe de gérances et de bailleurs !

Si vous pensez qu'il y a une erreur, informez-en votre gérance ou votre bailleur et demandez des éclaircissements.

Cette "checklist" a été traduite et librement adaptée du site de l'Asloca suisse-alsacienne, la Mieter:innen Verband

Version originale :
<http://bit.ly/3Ehnh5r>

CONTRÔLER LA PÉRIODE COUVERTE PAR LE DÉCOMPTE

Sur le décompte doit figurer la période de facturation. Habituellement, la période s'étale du 1er juillet à la fin du mois de juin de l'année suivante. Parfois, il peut s'agir d'une période s'étalant du 1er janvier à la fin du mois de décembre de la même année.

Le décompte concerne toujours la période de facturation dans son entier. Si vous avez emménagé ou déménagé pendant cette période, elle figurera néanmoins sur le décompte mais vous ne devrez vous acquitter que de la période durant laquelle vous êtes ou étiez locataire.

Pour le chauffage et l'eau chaude, les proportions ne sont pas calculées au prorata mais généralement selon la table prévue dans les dispositions générales annexées à votre contrat de bail.

TABLEAU DE REPARTITION POUR VOTRE LOT

1 juillet 2021 - 30 juin 2022	Frais	Répartition	Coefficient	Quote-part	Total
	Par compte	Type	Clé répart.	Nbr jours	
Frais taxe d'épuration et d'eau					
Taxes d'épuration	4'254.00	Coefficient	10.20/100.00	365j / 365j	433.91
Honoraires d'établissement décompte	665.45	Coefficient	10.20/100.00	365j / 365j	67.88
Total					501.78
Frais de chauffage, eau chaude					
Chauffage	15'271.30	Coefficient	10.20/100.00	76.00% - 24.00%	1'183.83
Eau chaude (repart. pondérée selon type objet)	15'271.30	Coefficient	10.20/100.00	100%	373.84
Total					1'557.67

VÉRIFIER QUE LES FRAIS ACCESSOIRES QUI VOUS SONT FACTURÉS FIGURENT DANS VOTRE BAIL

Sur le décompte détaillé de vos charges, vous devez pouvoir retrouver de manière claire quels sont les frais qui vous sont facturés et s'ils figurent bel et bien sur votre contrat de bail.

Vérifiez point par point que chaque frais accessoire correspond bien à une entrée sur votre contrat de bail (chauffage, eau chaude, entretien de l'immeuble, etc.).

En principe, les seuls frais accessoires qui peuvent vous être facturés sont ceux qui sont expressément mentionnés dans le contrat de bail.

CONTRÔLER LA CLÉ DE RÉPARTITION

Sur l'ensemble des coûts générés par un immeuble, les locataires ne sont tenus que de payer leur part, c'est-à-dire les frais qui concernent leur logement ainsi qu'une partie des locaux communs. L'ensemble des coûts doit donc être répartis selon une clé de répartition claire.

La répartition se fait généralement selon les mètres carrés de chaque appartement mais peut suivre d'autres règles (égale répartition entre les locataires, nombre de pièces, etc.).

Si vous ne comprenez pas comment est fait le calcul de votre part, demandez des explications à votre bailleur ou à votre gérance.

Vous pouvez également demander une vue d'ensemble sur la répartition entre les différents objets loués (qui doit être anonymisée pour garantir la protection des données). Si le calcul de votre part est faux, vous pouvez demander un correctif.

Tout changement dans la clé de répartition doit être notifié aux locataires dans le respect des délais et par formule officielle (sans quoi il sera jugé nul).

IMPORTANT

Toutes les charges qui sont mentionnées dans le contrat de bail doivent correspondre directement à l'utilisation du logement.

Il s'agit, par exemple, des frais de consommation et d'utilisation comme le mazout, l'eau, les eaux usées, les frais d'antenne, l'électricité générale, le déneigement, l'entretien du jardin, les frais de conciergerie, les ordures ménagères ainsi que les dépenses de la gérance pour calculer le décompte des charges.

Attention: les frais de réparation ne peuvent pas être considérés comme des frais accessoires.

Si vous n'êtes pas sûr-e que certains frais sont autorisés ou non, adressez-vous à votre section de l'ASLOCA.

CONTRÔLER SI L'ACOMPTE OU LE FORFAIT CORRESPOND BIEN AUX COÛTS EFFECTIFS

Si les coûts effectifs pour la période de décompte sont plus élevés que la somme des acomptes, les locataires doivent payer un supplément. Si les coûts sont moins élevés, le bailleur doit rembourser les acomptes payés en trop aux locataires.

Si l'eau chaude est facturée de manière forfaitaire, les forfaits doivent être déduits des frais de chauffage.

Si les acomptes sont régulièrement et largement insuffisants, de sorte que le locataire doit payer des montants supplémentaires élevés, il se peut qu'ils aient été fixés trop bas dans le contrat de location.

Vous pouvez comparer l'acompte fixé avec les statistiques cantonales.

=> <http://bit.ly/3EhpbqS>

Si vous avez un contrat de bail avec un forfait pour les charges, votre bailleur n'a pas l'obligation d'établir un décompte. Vous ne pouvez pas non plus demander de remboursement. Néanmoins, si le forfait semble trop élevé, les locataires ont le droit de demander des informations sur les coûts moyens et une éventuelle adaptation.

DEMANDER DES PRÉCISIONS SUR LE DÉCOMPTE DE CHARGES

Malheureusement, il n'est pas rare que les locataires reçoivent des décomptes de frais accessoires qui soient incompréhensibles ou qui ne sont pas suffisamment détaillés. Il n'est pas tolérable que le décompte soit présenté sous forme d'un seul total regroupant tous les frais.

En effet, il est donc impossible de savoir comment sont calculés et répartis les frais de chauffage, de conciergerie, d'entretien du jardin, etc. En tant que locataire et conformément à l'article 8 de l'OBLF, vous êtes en droit d'exiger un décompte détaillé et de connaître la clé de répartition. Vous devez être en mesure de comprendre ce que vous payez et pourquoi vous le payez.

Par exemple, si les frais de conciergerie semblent trop élevés, il vaut la peine de jeter un coup d'œil au cahier des charges du ou de la concierge. Sur votre contrat de bail et sur votre décompte détaillé, les postes tels que "autres frais d'exploitation" doivent être clairement détaillés sur demande.

Si vous avez des questions sur les différents montants, vous devez également pouvoir consulter les justificatifs et en demander une copie. Suite à une demande, les gérances envoient généralement le décompte détaillé et des éventuelles pièces justificatives par e-mail aux locataires qui veulent consulter les pièces comptables. Vous avez également la possibilité de vous rendre sur place. Il est recommandé d'être accompagné par quelqu'un-e compétent-e dans ce domaine. Le cas échéant, prenez des photos et montrez-les plus tard.

DEMANDER UNE CORRECTION DANS LE DÉCOMPTÉ DES FRAIS ACCESSOIRES

Si vous découvrez une erreur dans votre décompte de charge, il faut en informer sans délai votre gérance ou votre bailleur par lettre recommandée en mentionnant explicitement le nom du ou des postes concernés (par exemple, frais de conciergerie) et quels sont vos arguments. Vous pouvez en même temps demander une réduction correspondante des coûts.

Être membre ou devenir membre de l'ASLOCA

En cas de doute ou de litiges, faites-vous conseiller par votre section de l'ASLOCA. Nos professionnel·les du droit du bail pourront vous aider et vous accompagner dans vos démarches.

Quelques conseils avant tout : soyez toujours attentif·ves aux délais, conservez précieusement les documents envoyés par votre gérance ou votre bailleur et gardez toujours une trace écrite de ce qui vous est dit oralement (qui, quand, quoi). Le décompte des charges devrait être disponible dans les six mois suivant la fin de la période de décompte.

Si le bailleur ne fournit pas de décompte malgré les demandes, les locataires concerné·es peuvent faire pression en demandant le remboursement des acomptes versés et/ou en saisissant l'autorité de conciliation.

La demande de remboursement des frais accessoires par le bailleur se prescrit par cinq ans à compter de la fin de la période de décompte ou du départ du logement.

Vous trouverez d'autres informations et modèles sur

<https://testfraisdechauffage.ch/decompte-de-chauffage/>

COMPARER LE DÉCOMPTÉ DE CHARGES AVEC UN DÉCOMPTÉ PLUS ANCIEN

Il est important de comparer de manière systématique votre décompte de charges avec celui de l'année précédente.

Si les coûts ont fortement augmenté pour certains postes, cela peut aussi être dû à l'augmentation effective de ces coûts (p. ex. prix du mazout, hiver très froid, etc.). Dans ce cas, vous ne pouvez pas vous opposer à de telles augmentations.

Par contre, il faut se méfier lorsque des postes qui ne figuraient pas sur le décompte de l'année précédente apparaissent sur le nouveau décompte ou lorsque la clé de répartition a été modifiée. Les bailleurs ne peuvent faire de telles adaptations qu'en respectant les formalités légales (communication au moyen d'une formule officielle).

