

## 10. LES CHARGES PROVISIONNELLES

Les charges provisionnelles désignent des sommes que les copropriétaires ou locataires versent de manière anticipée pour couvrir des dépenses régulières ou prévisibles liées à la gestion d'un bien immobilier. Ces charges sont estimées sur la base des dépenses passées ou prévues et sont ajustées ultérieurement en fonction des dépenses réelles.

### 1. En copropriété :

- Les charges provisionnelles couvrent des frais comme l'entretien des parties communes (ascenseur, nettoyage, jardin), les consommations d'eau ou de chauffage collectif, ou encore les assurances.
- Elles sont généralement votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sur la base du budget prévisionnel.

### 2. Pour les locataires :

- Dans le cadre d'une location, le locataire paie des provisions pour charges en complément du loyer. Ces charges incluent des frais comme l'entretien de l'immeuble, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, ou encore les consommations collectives.
- Une régularisation annuelle est effectuée pour comparer les provisions versées avec les dépenses réelles. Si le locataire a trop payé, il est remboursé ; s'il n'a pas payé assez, il doit compléter.

#### Points importants :

- **Régularisation** : Les charges provisionnelles ne sont qu'une estimation. Une fois les dépenses réelles connues, un ajustement est fait.
- **Transparence** : Le syndic ou le bailleur doit fournir un justificatif détaillé des dépenses réelles pour permettre la régularisation.

En résumé, les charges provisionnelles permettent de répartir les dépenses de manière anticipée et régulière, tout en s'ajustant aux besoins réels.

## 10.1 LES CHARGES FORFAITAIRES

Les charges forfaitaires désignent une somme fixe que le locataire verse au propriétaire en complément du loyer pour couvrir certaines dépenses liées à l'usage du logement. Contrairement aux charges dites "réelles" ou "au réel", elles ne sont pas calculées sur la base des dépenses effectives, mais sont fixées à l'avance, souvent dans le contrat de location.

### Exemples de charges forfaitaires :

- **Entretien des parties communes** (électricité, nettoyage, ascenseur, etc.).
- **Frais de chauffage collectif** ou d'eau chaude.
- **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.**

#### Caractéristiques principales :

1. **Montant fixe** : Le montant est défini dans le bail et ne varie pas en fonction des dépenses réelles.
2. **Logements concernés** : Ce système est souvent utilisé pour les locations meublées ou les colocations.
3. **Absence de régularisation** : Contrairement aux charges au réel, il n'y a pas de régularisation annuelle pour ajuster les montants en fonction des dépenses réelles.

#### Avantages et inconvénients :

- **Avantages pour le locataire** : Prévisibilité des dépenses, pas de surprise en fin d'année.
- **Avantages pour le propriétaire** : Simplification de la gestion des charges.
- **Inconvénients** : Si les charges réelles sont inférieures au forfait, le locataire ne peut pas demander de remboursement. À l'inverse, si elles sont supérieures, le propriétaire assume la différence.