



# Vous louez un logement en Allemagne ?

Tout ce qu'il faut savoir sur  
les charges locatives !



Fiche explicative

25.05.2016

---

## Quelles charges devez-vous payer ?

Cela dépend de votre contrat !

Si le contrat ne prévoit rien concernant les charges, vous ne devez en payer aucune. Mais cela est évidemment très rare.

Si le contrat prévoit un forfait, vous devrez payer un montant mensuel fixe, qui ne dépend pas du coût réel des charges. Ce montant peut être révisé annuellement pour le futur.

Enfin, il peut être prévu que vous payiez à leur coût réel les charges listées au contrat (et qui ne correspondent pas à des dépenses exceptionnelles). Vous devrez alors verser une provision mensuelle sur charges et une régularisation devra être effectuée annuellement. Pour ce faire, le bailleur devra vous transmettre un décompte de charges et tenir à votre disposition les différents justificatifs.

Si le décompte de charges fait apparaître que vous avez trop payé, vous pourrez demander le remboursement de la différence au bailleur. Et inversement !

---

## Quand se fait le décompte de charges ? Dans quel délai le bailleur peut-il exiger le paiement de charges ?

Le décompte de charges est annuel et doit vous être transmis dans l'année suivant leur exigibilité. Le bailleur dispose ensuite de 3 ans pour agir à l'encontre du locataire qui ne paierait pas les charges restant dues.

---

## Que faire si le bailleur refuse de me transmettre le décompte de charges et ses justificatifs ou que je conteste son montant ?

Vous pouvez lui envoyer un courrier selon le modèle ci-dessous. Si cette démarche reste infructueuse, vous pouvez recourir à [la procédure européenne de règlement des petits litiges](#) (dans la limite d'un montant litigieux de 2000 €).

---

## Quelles conséquences si je ne paie pas les charges après mon retour en France ?

Il est admis que le bailleur puisse conserver le dépôt de garantie jusqu'au décompte de charges pour assurer le paiement des charges restant dues. Si le dépôt de garantie n'est pas suffisant, il peut éventuellement engager une [procédure européenne d'injonction de payer](#).

# Modèle de lettre pour exiger du bailleur qu'il vous communique un décompte de charges, les détails des charges et/ou vous rembourse le dépôt de garantie



Attention, ce modèle est un exemple et ne saurait être utilisable en l'état dans toute situation.

Sehr geehrte Frau... Sehr geehrter Herr... Sehr geehrte Damen und Herren,

Pour obtenir du bailleur des précisions sur le montant des charges locatives.

ich habe von Ihnen eine Nebenkostenabrechnung erhalten.  
Der von Ihnen geforderte Betrag erstaunt mich sehr, ich bitte Sie daher, ...  
a.) mir den genauen Zeitraum für die erhobenen Nebenkosten zu nennen, unter Auflistung der einzelnen Posten im Sinne der Betriebskostenverordnung (Heizung, Warmwasser etc.)  
b.) mir unter Angabe der Berechnungsgrundlagen darzulegen, wie der Betrag für die gemeinsamen Kosten für mich als Mieter zustande kam (bzw. den Betrag pro Kopf/ Anteil/ qm/ Wasser-u.o. Stromverbrauch)  
c.) mir anzugeben, wann ich die zugrundeliegenden Belege/ Rechnungen einsehen kann. Dieses Recht steht mir per Gesetz zu (§ 259 I BGB).

Vous avez récupéré votre dépôt de garantie mais n'avez plus reçu de décompte de charges.

Ich erlaube mir, Sie darauf hinzuweisen, dass die Nebenkosten per Gesetz einmal jährlich abzurechnen sind und dabei der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu wahren ist. Ich bitte Sie daher, mir die Nebenkostenabrechnung zuzuschicken.

Vous n'avez pas reçu de décompte de charges ni récupéré votre dépôt de garantie.

Ich habe bei Ihnen eine Kautio n in Höhe von ... Euro auf folgendem Mitkautionkonto hinterlegt :

KontoNr. :  
Bank :  
Datum der Kontoeröffnung :

Ich weise Sie darauf hin, dass Sie die Nebenkosten per Gesetz einmal im Jahr abrechnen müssen. Da Sie bisher mir meine Mietkaution noch nicht zurückbezahlt haben, bitte ich Sie die noch ausstehenden Nebenkosten mit dem Betrag zu verrechnen, welcher noch als Kautio n hinterlegt ist. Anschließend fordere ich Sie dazu auf, den verbleibenden Betrag auf folgendes Konto zu überweisen:

RIB:  
IBAN:

Mit freundlichen Grüßen  
XXX



Télécharger au format Word (.docx)