



CHARGES RECUPERABLES AUPRES DU LOCATAIRE

décret n° 87.713 du 26 août 1987

Liste à annexer au contrat de location

I. - Ascenseurs et monte charges.

1. Dépenses d'électricité

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- Tenue d'un dossier par l'entreprise mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisse et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électroniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- Des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou des desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du Code de la santé publique.
- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
- A l'électricité ;
- Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation, d'entretien courant :

- Nettoyage des glorieux, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chauffage ;
- Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- Réglage des vannes, robinets et téés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- Purge des points de chauffage ;
- Frais de contrôles de combustion ;
- Entretien des épurateurs de fumée ;
- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage ;
- Rincage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaudières, y compris leurs puisards et siphons, ramonage de chaudières, cameaux et cheminée ;
- Conduite du chauffage ;
- Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du

- détendeur ;
- Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- Réparation de fuites sur raccords et joints ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- Rodage des sièges de clapets ;
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune des combustibles ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- Dépannage ;
- Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques,
- Contrôle de l'intensité absorbée ;
- Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- Contrôle de réfection d'étanchéité des raccordements eau froide-eau chaude ;
- Contrôle des groupes de sécurité ;
- Rodage des sièges de clapets des robinets ;
- Réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rincage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

- A l'électricité ;
- Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis.

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateurs.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

- A l'électricité ;
- A l'essence et huile ;
- Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes et remplacement à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. Exploitation et entretien courant :

a) Opérations d coupe, désherbage, sarclage, ratissoage, nettoyage et arrosage concernant :

- Les allées, aires de stationnement et abords ;
- Les espaces verts, pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes ;
- Les aires de jeux ;
- Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- Entretien du matériel horticole ;
- Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

- Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
- Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

- Entretien et vidange des fosses d'aisance ;
- Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

- Ramonage des conduits de ventilation ;
- Entretien de la ventilation mécanique ;
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codées et des interphones ;
- Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

- Abonnement des postes téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

- Droit de bail ;
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Taxe de balayage.

APPLICATION DU DECRET

L'article 2 et l'article 3 du décret n°87-713 du 26 août 1987 précisent que :

Art. 2

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur

en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre de charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.

d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Art. 3

Pour l'application du présent décret les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Charges récupérables

La liste des charges « récupérables » est fixée de façon très limitative par deux textes.

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 qui distingue 3 catégories de charges que le bailleur peut récupérer auprès de son locataire :

- les dépenses qui correspondent à des services rendus liés à l'usage des différents éléments du logement ;
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations des parties communes ;
- les impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement.

Le décret du 26 août 1987 énumère les dépenses relevant de ces 3 catégories. Les dépenses sont classées en 8 postes.

L'article 88 de la loi ENL modifie certaines dispositions du décret n°87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges locatives récupérables :

Ainsi sont récupérables auprès des locataires certaines dépenses effectuées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien des ascenseurs. Ceci concerne les opérations et les vérifications périodiques minimales, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive, ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. Ces dépenses sont récupérables dès lors qu'elles sont effectuées postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

Pour remédier à la jurisprudence de la Cour de cassation qui interdisait de récupérer la marge bénéficiaire et la T.V.A. des contrats d'entreprise, la loi ENL permet désormais au propriétaire de récupérer sur le locataire la totalité du coût TTC des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise (comme l'entretien, par exemple), sous condition que ceux-ci fassent partie de la liste des charges déductibles, fixée dans le décret 87-713 du 27 août 1987.

Enfin, la loi ENL introduit la possibilité de modifier la liste de charges récupérables par la voie d'un accord collectif local, si celles-ci assurent l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable.

Les principaux postes de dépenses

Les frais correspondant à des services rendus

Les antennes collectives

Les frais d'entretien de l'antenne collective, qui ne figurent pas dans la liste du décret ne sont pas récupérables (Réponse ministérielle AN du 07.06.1993, p. 1568).

Toutefois, une contribution peut être demandée aux locataires dans deux hypothèses, prévues par la loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation des antennes collectives (modifiée par la loi du 29 décembre 1990 pour tenir compte de l'arrivée du câble) :

- lorsque le propriétaire a, de sa propre initiative, installé une antenne collective ou raccordé l'immeuble au câble. Les locataires souhaitant se raccorder paient alors leur quote-part des frais d'installation, d'entretien ou de remplacement. A défaut d'accord, le propriétaire ne peut récupérer aucune quote-part de frais d'installation auprès d'un occupant qui refuse d'utiliser la télévision (Cass. Civ. 3^e Ch. Du 29.01.2002)
- lorsque le propriétaire a passé avec ses locataires un accord collectif de location pour modifier l'antenne existante ou pour équiper l'immeuble d'un réseau interne raccordé au câble et fournissant un service d'antenne. Cet accord précise le montant de la participation des locataires, et il s'impose à tous, même à ceux qui n'utilisent pas la nouvelle installation ou qui ne possèdent pas de téléviseur.

L'ascenseur

Les charges d'ascenseur se composent de la consommation d'électricité, lorsqu'elle peut être isolée, et du coût du contrat d'entretien. Il existe deux types de contrats d'entretien :

- le contrat d'entretien normal dont les prestations coïncident avec les opérations énumérées dans le décret de 1987: visites périodiques, entretien courant, menues réparations. Son coût est intégralement à la charge des locataires;

- le contrat d'entretien complet qui comprend, outre l'entretien normal, de grosses réparations telles que le remplacement des câbles ou la réparation du moteur. Le coût de ce contrat est récupérable qu'à 73 % de son montant, soit le coût représenté par les prestations "entretien normal".

Dans la liste ne figurent pas les dépenses relatives à la ligne téléphonique de l'ascenseur (téléalarme), le système de sécurité destiné à relier la cabine de l'ascenseur à une « centrale de veille » en cas de panne. Ces dépenses ne peuvent donc pas être répercutées sur les locataires (CA de Paris 6^e ch. B du 14.06.2001).

L'article 88 de la loi ENL modifie certaines dispositions du décret n°87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges locatives récupérables:

Ainsi sont récupérables auprès des locataires certaines dépenses effectuées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien des ascenseurs. Ceci concerne les opérations et les vérifications périodiques minimales, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive, ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. Ces dépenses sont récupérables dès lors qu'elles sont effectuées postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

La répartition des charges

Ce poste n'appelle qu'une précision en ce qui concerne la répartition entre les occupants: ceux qui habitent au rez-de-chaussée n'y participent pas, à moins que l'ascenseur ne desserve les sous-sols. Pour les autres étages, le mode de répartition peut tenir compte ou non du niveau de l'appartement.

Le chauffage collectif

Les contrats d'entretien

Dans les petits immeubles, c'est souvent le gardien qui est chargé de la conduite du chauffage. Un contrat d'entretien est alors passé avec un spécialiste, souvent le service après-vente de la marque de la chaudière, pour contrôler périodiquement et entretenir l'installation. Si ce contrat obéit à la norme NF son contenu est limité aux prestations prévues au décret, il est donc récupérable sur les locataires. Les interventions hors contrat font l'objet d'une facturation détaillée permettant de distinguer les prestations récupérables des autres.

Dans les grands ensembles, c'est la gestion totale de l'installation qui est confiée à une société spécialisée, par contrat d'exploitation. Les obligations de la société sont beaucoup plus larges, puisqu'elles peuvent inclure les grosses réparations, voire renouvellement de l'installation. Le contrat distingue alors trois groupes de prestations, appelés P1, P2 et P3. Le poste P1 correspond au prix du combustible; P2 à la conduite, au contrôle, au réglage et à l'entretien courant de l'installation; P3 au gros entretien et au renouvellement du matériel. Lorsque l'exploitant a financé les installations, le coût du contrat inclut de plus un poste P4 correspondant à l'amortissement des installations. Les locataires ne remboursent que les postes P1 et P2.

Le chauffage urbain

Lorsque l'immeuble est raccordé à un réseau de chauffage urbain, le propriétaire qui l'acquiert est en droit d'en répercuter intégralement la facture sur les locataires, même si le prix inclut des dépenses d'investissement (Réponse ministérielle JOAN, 04.06.1987, p. 2640).

Les contrats de vente de chaleur

La situation est proche de la précédente, mais ici le propriétaire achète le chauffage auprès de la société à laquelle il a confié la réalisation et l'exploitation de son installation. Le contrat inscrit doit alors, selon l'administration, distinguer les dépenses récupérables des autres dépenses, et le propriétaire ne peut répercuter que les premières (Réponse ministérielle JOAN, 02.10.1995, p. 4161).

> Ne sont pas des charges récupérables :

- les frais de modernisation de la chaufferie ;
- les frais d'amortissement des installations de chauffage ;
- les frais de location d'une citerne de gaz.

En outre, le bailleur ne peut récupérer que le coût du combustible consommé, et non celui qu'il est obligé de stocker entre deux périodes de chauffe, en raison du type de chauffage choisi.

La répartition des charges

Dans les immeubles non équipés de compteurs individuels de chaleur, les dépenses de chauffage sont réparties entre les occupants selon les modalités choisies par les copropriétaires dans les immeubles en copropriété, ou par le gestionnaire dans les autres immeubles: surface ou volume des appartements, nombre de radiateurs, etc.

Lorsque l'immeuble est pourvu de compteurs de chaleur en théorie, c'est aujourd'hui la règle, mais le principe comporte un grand nombre d'exceptions légales, les dépenses d'énergie sont réparties sur la base des consommations réelles enregistrées, du moins les "frais individuels d'énergie". Ces frais représentent, selon les immeubles, entre 25 % et 50 % du coût total de l'énergie. Les frais d'énergie restants, dits "frais communs d'énergie", ainsi que les dépenses d'entretien de l'installation sont répartis comme dans les autres immeubles.

L'eau chaude

Elle figure souvent dans les décomptes sous les initiales ECS (eau chaude sanitaire). Le coût à répartir entre les occupants est la somme du coût de l'eau froide et de son réchauffement. Le coût de ce réchauffement (combustible + entretien de la chaudière) ne peut être connu avec certitude que lorsqu'il est assuré par une chaudière spécifique. Il sera évalué de façon empirique lorsqu'une même chaudière assure à la fois le chauffage des logements et la production d'eau chaude: par exemple en comparant les consommations de combustible entre les périodes chauffées et non chauffées. Il faudra alors veiller à ce que ce coût du réchauffement de l'eau a bien été déduit de la facture de chauffage, c'est-à-dire qu'il n'est pas facturé deux fois.

La répartition des charges

Lorsque les appartements sont équipés de compteurs d'eau chaude, les frais de combustible sont répartis entre les occupants en fonction des consommations enregistrées. Les autres frais (entretien de la chaudière, menues réparations) sont répartis selon les modalités adoptées dans l'immeuble.

L'eau froide

Est récupérable l'eau consommée par les occupants ou utilisée pour l'entretien des parties communes, mais non pour le ravalement de l'immeuble.

L'entretien des robinets des logements incombe a priori aux locataires. Toutefois, le propriétaire peut légalement s'en charger en concluant un contrat d'entretien de robinetterie. Le coût de ce contrat incombe aux locataires s'il se limite aux opérations énumérées dans le décret et qu'il n'inclut pas, par exemple, le remplacement des robinets usagés.

La répartition des charges

L'idéal serait que les logements soient équipés de compteurs individuels et que chacun paie en fonction de sa consommation. Lorsque c'est le cas, l'on déduit la somme des consommations individuelles de la consommation générale. La différence, qui correspond à l'entretien des parties communes, est répartie selon les règles adoptées par le gestionnaire.

À défaut de compteurs individuels, la consommation de l'eau est répartie soit selon les règles adoptées pour les charges générales (surface, millièmes...), soit en fonction du nombre d'occupants par logement. S'il existe dans l'immeuble un commerce gros consommateur d'eau, il faut s'assurer que celui-là, au moins, est équipé d'un compteur d'eau, sinon le demander au gestionnaire. Si la loi ne l'impose pas, l'équité l'exige.

Les dépenses de personnel

Le décret de 1987 précise que les dépenses de personnel récupérables incluent, outre le salaire, les charges sociales et fiscales. En ce qui concerne l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, il distingue selon que ces tâches sont assurées par le gardien ou par d'autres employés.

Le gardien

Sa rémunération se compose généralement d'un salaire en espèces et d'un salaire en nature (mise à disposition de la loge, électricité, chauffage...). Cette rémunération sera récupérable en partie, ou pas du tout, selon les tâches qui lui sont confiées:

- le gardien effectue, outre ses tâches classiques de surveillance et de gestion, des travaux d'entretien ou d'élimination des rejets (sortie des poubelles): les trois quarts de sa rémunération en espèces, charges

sociales comprises, sont récupérables sur les locataires. Le propriétaire garde à sa charge le quart restant ainsi que la rémunération en nature;

- le gardien n'effectue que des tâches administratives (distribution du courrier, liaison avec les fournisseurs, encaissement des loyers...) ou de surveillance: la totalité de sa rémunération est à la charge du propriétaire.

Les autres employés

Il peut s'agir d'un employé d'immeuble, salarié du propriétaire (le conjoint du gardien chargé uniquement de l'entretien entre dans cette catégorie), ou encore du personnel d'une société d'entretien. Dans tous ces cas, c'est la totalité de la rémunération, charges sociales comprises, qui est récupérable.

Pour remédier à la jurisprudence de la Cour de cassation qui interdisait de récupérer la marge bénéficiaire et la T.V.A. des contrats d'entreprise, la loi ENL permet désormais au propriétaire de récupérer sur le locataire la totalité du coût TTC des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise (comme l'entretien, par exemple), sous condition que ceux-ci fassent partie de la liste des charges déductibles, fixée dans le décret 87-713 du 27 août 1987.

L'entretien des parties communes

Il comprend, outre les fournitures d'entretien consommables et les menues réparations du matériel, les frais du personnel d'entretien. Il s'agit des dépenses portant sur les parties communes de l'immeuble comme les dépenses liées à l'éclairage d'espaces verts communs. Le décret du 26 août 1987 (article 2^e) précise que le remplacement des éléments d'équipements n'est assimilable à une menue réparation que si son coût est au plus égal au coût de celle-ci.

Ces charges n'incluent ni les dépenses de ravalement (C. Cass. Civ 3e, 21.02.1996, Sté Bonne Auberge Rostang et fils et a. c/ SCI La Bonne Auberge) ni les travaux de peinture anti-graffitis (C. Cass. 3e, 17.07.1997, n°95-18.100, OPHLM c/ Amicale des locataires de la Grande-Borne). Pour la même raison, ne font pas non plus partie des charges récupérables les dépenses d'intervention de personnel correspondant à des frais de débouchage de vide-ordures, puisque le décret de 1987 ne vise, à propos de cet équipement, qu les produits de désinsectisation et de désinfection (Cass. Civ. 3^e Ch. Du 10.03.1999, n° 97-10.499 et du 27.11.2002, n° 01-11.132).

Par ailleurs, une cour d'appel qui avait accepté de prendre en compte les frais de dératisation au titre de « l'entretien et de l'hygiène de l'ensemble du bâtiment » s'est vu censurée par la cour de cassation qui a estimé que la liste du décret ne mentionnait pas expressément ce type de dépense (Cass. Civ. 3^e ch. Du 29.01.1992, n° 99-17.042).

Hygiène

> N'ont pas été jugés récupérables :

- les frais de location des containers pour les ordures ménagères ;
- les frais de personnel ayant procédé au débouchage du vide-ordures - seuls étant visés dans le décret les produits de désinsectisation et de désinfection ;
- les frais de dératisation ;
- les frais d'entretien des pompes de relevage des eaux usées.

> Ont, en revanche, été jugés récupérables :

- les frais de détartrage des colonnes de chute ;
- les frais de branchement d'eaux usées et d'eaux-vannes ;
- les frais de curage des collecteurs extérieurs.

Les taxes

Le décret met trois taxes à la charge des locataires:

- le droit de bail, dont le taux est de 2,5 % du loyer hors charges. Mais la taxe additionnelle à ce droit reste à la charge du propriétaire;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui apparaît sur l'avis d'imposition adressée à chaque propriétaire;
- la taxe de balayage, qui est établie au nom de l'immeuble.

L'administration a précisé que les frais de confection des rôles et de dégrèvement des taxes ne sont pas récupérables, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une facturation spécifique (Réponse ministérielle JOAN, 01.01.1996, p. 81).

> Taxe foncière et taxe d'habitation

La taxe foncière n'est pas une charge récupérable. Et il a été jugé qu'était nulle la clause d'un contrat de bail mettant à la charge du locataire une partie de la taxe foncière.

Concernant la taxe d'habitation, qui doit être acquittée par le locataire lui-même s'il était dans les lieux au 1er janvier de l'année d'imposition, il a été précisé qu'elle ne constitue pas une charge récupérable, dans la mesure où elle ne peut être considérée comme correspondant à un service dont le locataire profite directement, mais au contraire à une participation forfaitaire aux dépenses engagées par les collectivités locales qui est notée dans leur budget sans qu'on puisse en individualiser les bénéficiaires directs.

LES CHARGES QUI INCOMBENT AUX PROPRIÉTAIRES

Les dépenses qui ne figurent pas dans le décret restent définitivement à la charge du propriétaire. Il s'agit notamment des dépenses suivantes:

- l'assurance de l'immeuble;
- les honoraires du syndic, dans les immeubles en copropriété;
- les frais de gestion: envois de quittance et de décompte de charges, frais de correspondance, etc.
- les achats ou le renouvellement des équipements: digicode, poubelle, aspirateur, boîte aux lettres, etc.
- les grosses réparations:
- le ravalement de l'immeuble;
- les dépenses consécutives à des actes de vandalisme, ou préventives (protection anti-graffitis);
- les frais de surveillance et de sécurité de l'immeuble;
- les impôts fonciers.

Cette liste n'est évidemment pas exhaustive.

Le paiement des charges

Le décret du 26 août 1987, dans ses alinéas 6 et 7, détermine les modalités de paiement des charges locatives. Ces alinéas sont applicables à tous les logements, HLM comprises.

Deux méthodes sont possibles, au choix du propriétaire:

- ou bien les locataires remboursent la totalité des charges en fin d'exercice;
- ou bien ils paient des acomptes mensuels provisionnels et le bailleur régularise les comptes une fois les dépenses connues avec exactitude. Cette seconde méthode est de loin la plus couramment pratiquée.

Les demandes de provisions doivent être justifiées (article 23 alinéa 1), ce qui interdit les forfaits de charges ou les loyers tout compris. Les provisions mensuelles ou acomptes sont des estimations des charges à venir, dont le montant est forcément approximatif, mais non arbitraire. La loi exige en effet que le propriétaire justifie ce montant en communiquant au locataire les résultats des comptes arrêtés lors de la dernière régularisation et le budget prévisionnel lorsque l'immeuble est en copropriété ou que le bailleur est une personne morale. Le montant de la provision ne doit donc pas varier entre deux régularisations.

La régularisation annuelle est obligatoire. Une fois par an, au moins, le bailleur doit faire les comptes des dépenses réellement engagées, et les répartir entre les occupants. Selon que le résultat sera supérieur ou inférieur au total des acomptes versés, il demandera un complément au locataire ou, au contraire, lui remboursera le trop-perçu. Il doit alors fournir au locataire, au moins un mois avant cette régularisation, un décompte détaillé des dépenses ventilées par poste ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires.

La loi prévoit que le décompte est établi "par nature de charges", sans autre précision. Pour respecter cette prescription, certains gestionnaires vont détailler sur plusieurs pages les dépenses engagées, tandis que d'autres limiteront le décompte un chiffre par poste : entretien, chauffage, ascenseur, eau froide... Il ne

semble pas qu'ils soient fautifs, mais ils s'exposent à devoir répondre à toute demande d'explication du locataire.

Pendant le mois qui suit l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives doivent être tenues à la disposition du locataire.

La loi en vigueur ne précise pas quelles sont ces pièces justificatives, mais une réponse ministérielle citait, à titre d'exemples, les factures, contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants (Rép. min. JOAN, 30.11.1987, p. 6544). Le locataire qui entend procéder à cette vérification devra en exprimer le souhait auprès de son bailleur. À ce dernier de lui ménager un rendez-vous dans les bureaux du gestionnaire, qui pourra être le syndic. Passé le délai de un mois, le locataire ne peut plus exercer ce droit et les charges sont désormais considérées comme justifiées, avec cette conséquence que le locataire qui ne s'acquitte pas du solde qui lui est demandé encourt la résiliation du bail. S'il conteste cette demande, il devra saisir le tribunal, sans attendre de recevoir un commandement de payer ou dans le mois qui suit ce commandement.

Le locataire qui demande à consulter les justificatifs de charges et auquel le propriétaire ne répond pas est en droit de ne pas payer le solde qui lui est demandé, les charges n'étant pas justifiées. Cependant, il doit ménager les preuves de sa bonne foi en renouvelant sa demande de rendez-vous par lettre recommandée, sans attendre l'expiration du délai de un mois.

Un rappel sur cinq ans est possible. Le bailleur dispose de ce délai pour exiger le paiement des charges impayées à son locataire (article 2277 du Code Civil). Le locataire dispose, quant à lui, d'un délai de 30 ans pour réclamer au bailleur des charges que celui-ci aurait indûment perçues (Cass. Civ. Ch. Mixte du 12.04.2002, n°00-18.529).

Le contrôle des charges

Ce travail fastidieux peut se révéler payant s'il révèle que des charges ont été imputées à tort au locataire, ou encore des anomalies de gestion.

Face à une forte hausse des charges, le premier travail consistera à comparer le nouveau décompte à celui de l'année précédente pour repérer quels postes ont nettement "dérapé" par rapport à la hausse générale des prix. Une fois les anomalies localisées, prévoir quels justificatifs demander lors de la visite de contrôle, sous peine de crouler sous les documents: factures de la société X, bulletins de paie, etc. Si le décompte est suffisamment détaillé, ce sera relativement aisé; mais s'il est succinct, ce sera plus délicat, par exemple si un poste intitulé "entretien-hygiène" ne distingue pas les salaires des fournitures, l'entretien de propreté de la désinsectisation, etc., il faudra alors tout vérifier.

L'administration a rappelé qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'interdisait aux locataires ou à leur organisation de se faire assister par une personne compétente lors de l'examen des pièces justificatives (Rép. min. JOAI, 10.9.1990, p. 4269).

La loi donne aux associations de locataires des droits plus importants. Elles peuvent notamment contrôler les charges à tout moment et demander à être consultées sur la gestion de l'immeuble chaque semestre et signer avec le propriétaire des accords collectifs de location. Pour être reconnue par le propriétaire, l'association doit regrouper au moins 10% des locataires ou être affiliée à une association nationale: AFOC, CGL, CNL, CSF, CLCV, UNAF ... Les représentants des associations de locataires peuvent participer aux assemblées générales de copropriétaires mais ne peuvent participer au vote.

Pour les frais liés à des consommations d'eau, d'électricité ou de chauffage, la comparaison avec les consommations des années précédentes permet de repérer par exemple des fuites d'eau ou des installations de chauffage mal réglées.

Pour des dépenses relatives à des contrats d'entretien ou d'exploitation, le locataire doit être attentif aux augmentations importantes d'une année sur l'autre.

Il est préférable de prévoir à l'avance les justificatifs à demander lors de la visite de contrôle comme les factures, bulletins de salaires du gardien, indication de quantité consommées ... Le locataire peut demander au propriétaire ou au syndic des photocopies de justificatifs, à ses frais, mais ce dernier n'est pas obligé d'accéder à ce demande (Cour d'appel de Paris, 6^e Ch. B, 27.09.1996). Vous devez être particulièrement attentif aux dates des interventions, à leur fréquence, à l'intitulé des factures, aux consommations enregistrées, etc. N'hésitez pas non plus à demander des explications sur les points douteux.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

NOR:EQUX8910174L

Version consolidée au 7 mars 2007

Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires.

Chapitre III : Du loyer, des charges et du règlement des litiges.

Article 23

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 art. 88 I (JORF 16 juillet 2006).

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Texte complet sur le site LEGIFRANCE à l'adresse suivante :
<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm>

