

LES CHARGES RÉCUPÉRABLES SUR LE LOCATAIRE

L'eau chaude et froide, le chauffage ou encore le fonctionnement de l'ascenseur sont des services utilisés par le locataire, payés par le bailleur dans un premier temps avant d'être remboursés par le locataire, d'où l'expression de « *charges récupérables sur le locataire* ». Il n'est pas possible d'exiger la récupération de toutes les charges, une liste limitative est fixée par décret. Celles qui n'y sont pas mentionnées, dites « charges non récupérables », ne peuvent être récupérées, elles pèsent sur le propriétaire des lieux.

Le locataire paie des provisions sur charges en même temps que son loyer et, chaque année, un mois avant le règlement du solde, le bailleur lui communique le décompte des charges locatives et tient à sa disposition toutes les pièces justificatives prouvant la réalité des dépenses.

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 pose le principe de charges récupérables et en donne une définition précise: des sommes accessoires au loyer, exigibles du locataire et classées en trois grandes catégories de dépenses:

- les charges dues en contrepartie des différents services rendus liés à l'usage du logement;
- les dépenses de personnel;
- les impôts et taxes correspondant à des services dont profite directement le locataire.

Semblable à un inventaire à la Prévert, cette liste ne règle pas tous les problèmes. Parfois le décret emploie des termes très généraux. Il revient

alors à la jurisprudence (les décisions des tribunaux) de clarifier les choses.

Deux décrets précisent également les charges récupérables:

- le décret n° 87-712 du 26 août 1987, qui concerne les charges récupérables en logements HLM;
- le décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui s'applique aux logements locatifs du secteur privé.

► **POUR CONSULTER LA LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES**

- www.legifrance.gouv.fr

Les listes de charges prévues par le décret sont limitatives, de sorte que toute dépense non listée incombe au bailleur et ne peut être imputée à l'occupant des lieux.

ATTENTION! Il n'est pas possible de contrevenir à cette liste, même par une clause du contrat de bail, celle-ci serait considérée comme illégale.

Si la gestion locative du logement est confiée à un agent immobilier, c'est l'agence qui calcule les montants en s'appuyant sur les informations transmises par le syndic de l'immeuble lorsque le logement est en copropriété. La plupart des syndics envoient les comptes annuels de l'immeuble avec les postes de charges récupérables et leur montant.

À NOTER: Si le propriétaire ne bénéficie pas de ce service, il doit calculer lui-même les charges.



Les charges liées à des services rendus

À ce titre, sont imputables au locataire, donc récupérables, les charges dues par celui-ci en contrepartie de services rendus. Elles portent sur les éléments qui suivent, figurant sur la liste officielle.

• Ascenseur et monte-charges

On associe à cette catégorie de charges récupérables, les dépenses d'électricité, d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations, comprenant notamment une visite périodique, le nettoyage et le graissage des organes mécaniques, l'examen semestriel des câbles et la vérification annuelle des parachutes; le nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie.

Sont également récupérables les frais de dépannage ne nécessitant pas de réparations ou de fournitures de pièces, les frais de tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

S'y'ajoutent les frais de fournitures relatifs à des produits ou à du petit matériel d'entretien, chiffons, graisses et huiles, ainsi qu'aux lampes d'éclairage de la cabine, aux menues réparations de la cabine, boutons d'envoi, paumelles de porte, contacts de porte, ferme portes automatiques, coulis-seaux de cabine, dispositifs de sécurité des seuils et cellules photo-électriques.

• Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Sont notamment récupérables les dépenses d'eau froide et d'eau chaude consommées par le locataire dans le logement, mais également celles de l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes et des espaces extérieurs. Il en est de même pour les

frais d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations liées aux équipements communs permettant la fourniture d'eau chaude dans les appartements et de chauffage collectif, notamment combustible consommé, ramonage des conduits, nettoyage et vérification des pompes à chaleur, opération de mise en repos en fin de saison de chauffage, ramonage des chaudières, frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels.

À NOTER : Le locataire ne doit pas payer pour le remplacement des équipements, sauf dans le cas où ce changement est assimilable aux menues réparations, à un coût égal à celui de la réparation (par exemple remplacement d'une minuterie, d'un interrupteur).

• Les dépenses d'entretien courant et les menues réparations

Ces dépenses portent sur les parties communes intérieures de l'immeuble ou sur des éléments d'usage commun et sont, à ce titre, récupérables auprès du locataire, notamment :

- l'électricité, les fournitures consommables comme les produits d'entretien, les balais et le petit matériel; les menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'un aspirateur; l'achat des ampoules ou des tubes d'éclairage, l'entretien de la minuterie, la pose, la dépose et l'entretien des tapis;
- les fournitures relatives à l'hygiène tels que les sacs-poubelles, le coût d'entretien et les vidanges des fosses d'aisances, le coût d'entretien des digi-codes et des Interphones.

• Espaces extérieurs, voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts

Constituent des charges récupérables les dépenses concernant l'électricité des

BON À SAVOIR

Ne sont pas à la charge du locataire en matière de désinsectisation (chasse aux cafards et blattes) :

- la désinsectisation des locaux communs ;
- les frais de main-d'œuvre liés à la désinsectisation des logements, seul le coût d'achat des produits est récupérable.

Ne sont pas non plus récupérables les frais de dératisation, les frais de débouchage du vide-ordures, les frais d'achat et de location des poubelles, le nettoyage des graffitis.

espaces extérieurs, les engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion des dépenses engagées pour la réfection des massifs, plates-bandes ou haies.

Sont également des charges récupérables, au titre de l'entretien courant des extérieurs, les opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant les allées, les aires de stationnement et les 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 ; l'entretien du matériel horticole ; le remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux).

Les dépenses de personnel

Pour la récupération des frais de personnel intervenant dans l'immeuble, il convient de distinguer les employés d'immeubles des gardiens et de considérer la nature des tâches accomplies.

La rémunération des employés d'immeubles auprès du locataire, ainsi que les charges fiscales et sociales, sont récupérables à 100 % de leurs montants sur le locataire. **Celle du gardien ne peut être répercutée qu'à 75 %**, à condition qu'il assure l'entretien des parties communes comme le nettoyage de l'immeuble, l'élimination des rejets et la sortie des poubelles. Si le gardien ne remplit, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre de ces deux tâches, le propriétaire du logement ne peut récupérer que 40 % de sa rémunération auprès du locataire.

Les frais de personnel sont récupérables en totalité lorsque le salarié d'une entreprise extérieure assume le nettoyage et la sortie des poubelles ou seulement l'une de ces deux tâches.

Les avantages en nature du gardien, comme la mise à disposition d'une loge, le forfait électricité et l'eau qu'il consomme ne sont pas du tout récupérables sur le locataire.

Un couple de gardiens qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et la sortie des poubelles, est assimilé à un personnel unique. Cela signifie qu'il n'est pas possible de récupérer deux fois les charges.

BON À SAVOIR

Ne sont pas récupérables sur le locataire en matière de dépenses du personnel :

- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- **le salaire en nature, c'est-à-dire le logement et les avantages en nature ;**
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ;
- les indemnités de licenciement ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

Les impôts et taxes correspondant à des services dont le locataire profite directement

Certains impôts locaux attachés au logement peuvent être imputés au locataire, s'ils figurent sur le décret dédié aux charges récupérables. Le bailleur peut ainsi réclamer au locataire la totalité de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), qui figure sur l'avis d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et que reçoit chaque propriétaire d'un logement. Exception faite des « frais de gestion », qui ne figurent pas sur la liste officielle des charges récupérables et restent en totalité à la charge du bailleur.

Vieil impôt local né en 1873, la taxe de balayage, tombée en désuétude pendant plus d'un siècle, est devenue très tendance ces dernières années et de nombreuses communes l'ont mise en place, après en avoir fortement augmenté les montants comme le code général des impôts les y autorise. Si une délibération du conseil municipal décide de l'instituer, cette taxe s'applique aux propriétaires riverains des

CHARGES NON RÉCUPÉRABLES : LA LISTE INTROUVABLE

Cette liste n'existant pas, on procède donc par élimination : une charge citée dans le décret 87-713 est récupérable auprès du locataire et si elle n'y figure pas, elle ne peut lui être imputée. Sont notamment à la charge du propriétaire des lieux : les primes d'assurance de l'immeuble, ce qui est logique puisqu'elles correspondent à la conservation et à la protection du patrimoine immobilier ; les grosses réparations, les dépenses de ravalement et le gros entretien ; l'eau consommée pour les gros travaux ; le coût du combustible stocké. Seule est récupérable le combustible consommé ; l'installation et le remplacement de la boîte aux lettres ; le remplacement des convecteurs électriques.

voies publiques ouvertes à la circulation afin de financer le balayage des trottoirs. Pour un immeuble en copropriété, elle est indiquée sur l'avis d'imposition de la taxe foncière adressée au syndic de l'immeuble, qui la répartira ensuite entre les copropriétaires. La taxe de balayage figure sur la liste des charges récupérables, elle est donc imputable au locataire.

LE CONTRÔLE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES SUR LE LOCATAIRE

L'article 23 de la loi précise que les charges incombant au locataire sont exigibles sur justificatifs, mais permet néanmoins au bailleur de demander des provisions pour charges – des avances payables chaque mois en même temps que le loyer. Il est en effet obligatoire de distinguer sur le contrat de location signé entre les parties le

montant du loyer proprement dit de celui des provisions pour charges.

Le forfait de charges, système sans régularisation, est désormais légalisé et utilisé si les parties le souhaitent, mais uniquement pour les logements en colocation et en cas de bail meublé (voir page 90 et s.).

Les provisions sont des estimations sur



les charges à venir, elles sont forcément approximatives, mais pas question pour autant de les calculer au petit bonheur la chance. Le montant de la provision est fixé en fonction des charges réelles de l'exercice écoulé. De plus, si le logement locatif fait partie d'une copropriété ou si l'immeuble appartient à une personne morale (société d'assurances, compagnie immobilière, HLM), il doit également en être tenu compte pour la fixation de la provision pour charges et du budget prévisionnel de l'immeuble pour l'exercice à venir.

Pour permettre au locataire de vérifier que la provision pour charges a été régulièrement fixée, le bailleur doit lui fournir les résultats de l'exercice écoulé et le budget prévisionnel de l'immeuble. Locataires, avant la signature du bail, en cours de bail ou lors de son renouvellement, n'hésitez pas à rappeler au propriétaire de vous four-

nir les arrêtés de compte de l'année précédente et le budget prévisionnel pour l'année à venir. Vous pourrez ainsi vérifier que le montant de la provision pour charges n'est pas anormalement élevé ou bas. Il arrive en effet que certains propriétaires sous-évaluent le montant de la provision pour charges afin d'afficher un prix de location très intéressant. Et, en fin d'année, lors de la régularisation de charges, le locataire a la mauvaise surprise d'avoir à déboursé une somme importante.

Un mois avant chaque régularisation annuelle de charges, le bailleur en communique le décompte au locataire ventilé par nature de charges (par exemple charges générales, impôts et taxes, ascenseur, chauffage, eau froide, eau chaude) ainsi que, lorsqu'il s'agit d'un immeuble collectif, le mode de répartition entre les locataires et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et d'eau chaude collective.

Durant six mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition du locataire, s'il en exprime le souhait, chez le bailleur ou auprès de son mandataire lorsque la gestion du logement est confiée à un professionnel.

BON À SAVOIR

Le locataire a désormais la possibilité, sur demande, de régler le supplément de charges qui lui est réclamé en douze fois en cas de régularisation tardive de ces dernières.

DEMANDER UNE QUITTANCE POUR LE LOYER ET LES CHARGES

Nom, prénom(s) ...

Adresse du locataire...

Nom, prénom(s)...

Adresse du propriétaire...

À..., le...

Madame, Monsieur,

Actuellement locataire de l'appartement sis au... (*adresse*), j'ai besoin de quittances pour le loyer et les charges pour faire valoir mes droits auprès de divers organismes.

Comme le prévoit l'article 21 de la loi de 1989, le propriétaire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. Celle-ci doit mentionner le total des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Afin que vous me transmettiez si vous le souhaitez cette quittance par courriel, je vous communique ci-après mon adresse Internet... (*courriel du locataire*).

En vous remerciant, je vous prie...

Signature

**LETTRE
TYPE**

À NOTER : Le récapitulatif de charges peut être envoyé au locataire par voie postale ou, s'il le demande, lui être communiqué de façon dématérialisée (Internet - voir lettre type ci-dessus).

ATTENTION ! Certains bailleurs ont tendance à oublier de régulariser les charges et ne s'en souviennent que lors du départ du logement. Le cas échéant, vous risquez d'avoir à régler un rappel de charges important qui pèsera lourd sur votre budget.

Si le bailleur se montre négligent, il convient de lui demander la régularisation de charges au moyen d'une lettre envoyée sous forme simple et s'il ne répond pas, par lettre recommandée avec avis de réception.

Interprétant à la lettre l'article 23 de la loi, la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt en date du 10 février 2015, jurisprudence constante, que « les charges locatives ne sont récupérables que si le bailleur apporte la preuve qu'il a adres-

sé au locataire le décompte annuel et le mode de répartition des charges ». En toute hypothèse, lorsque les dépenses réelles excèdent les provisions versées, le bailleur ne peut demander le paiement du montant à régulariser - le solde débiteur - qu'à l'issue d'un délai d'un mois après la communication du décompte de charges.

Un décompte détaillé pour chaque poste

Le locataire reçoit un décompte de charges accompagné, s'il s'agit d'un immeuble collectif, du mode de répartition. Le décret 87-713 fournit la liste limitative des charges imputables au locataire, mais la loi n'impose pas de base de répartition particulière: toutes les méthodes sont valables pourvu qu'elles aient un caractère équitable et soient déterminées par rapport à la notion d'usage du bien loué, en fonction de la potentialité d'utilisation des locaux et services.

Pour les postes de charges pouvant être mesurés à partir de compteurs individuels (l'eau, l'électricité, le gaz), les charges sont facturées en fonction de la consommation indiquée sur le compteur. Dans un immeuble en copropriété, la répartition s'établit sur la base de tantièmes, tels qu'ils figurent sur le règlement de copropriété. La loi impose au bailleur copropriétaire de communiquer au locataire, lors de la conclusion du bail, des extraits de ce règlement, précisant notamment la « *quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges* ».



Dans un immeuble collectif mais sans le statut de copropriété (c'est le cas d'un immeuble appartenant à un seul propriétaire : une société foncière, une compagnie d'assurances, une mutuelle, une banque), les charges peuvent être réparties en fonction de la surface du logement, avec éventuellement des critères supplémentaires, par exemple pour l'ascenseur, celui de son utilité en fonction de l'étage de situation du logement.

Une fois reçu le décompte annuel de ses charges, le locataire dispose d'un délai de six mois pour demander à son bailleur de lui présenter les pièces justificatives. La loi n'en fournit pas de définition mais, selon une réponse ministérielle de 2014, il s'agit notamment des factures, des contrats de fourniture et d'exploitation en cours ainsi que leurs avenants, les quantités consommées et leur prix unitaire, ainsi que, selon une réponse ministérielle plus ancienne, le contrat de travail du gardien. La loi précise que « *durant six mois à*

compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires ».

L'expression « *tenues à disposition* » signifie que le locataire n'est pas fondé à exiger l'envoi des pièces justificatives mais qu'il doit pouvoir accéder aux documents dans « *des conditions raisonnables et normales* ». La loi n'en dit pas plus. Seule certitude, pas question pour le locataire de débarquer au pied levé, il doit fixer un rendez-vous avec son bailleur s'il veut consulter les pièces justificatives. En revanche, il est totalement irréaliste d'imaginer qu'un locataire vivant loin de la résidence de son bailleur (situation fréquente) va parcourir une longue distance pour aller consulter les pièces justificatives sur place.

Afin d'éviter tout malentendu, il est judicieux de préciser au locataire le lieu où il peut consulter les pièces justificatives. Le syndic est, juridiquement parlant le mandataire du syndicat des copropriétaires, dont le locataire ne fait pas partie. La réponse raisonnable consiste donc à dire que le bailleur doit demander au syndic de l'immeuble de recevoir le locataire aux fins de consultation des pièces justificatives.

À NOTER : Deux arrêts de cours d'appel (2004 et 2006) ont jugé que le droit de consultation des pièces justificatives n'emporte pas celui d'en prendre copie. Sauf si le bailleur y consent. À notre connaissance, la Cour de cassation n'a pas eu l'occasion de confirmer ou d'infirmer les jugements des cours d'appel.