INC document

FICHE PRATIQUE

J. 193

Actualisation le 8 juin 2011

LES CHARGES LOCATIVES

En plus de son loyer, le locataire doit payer des charges locatives : c'est sa contribution aux dépenses engagées par le propriétaire pour le fonctionnement de l'immeuble, ou plutôt à certaines de ces dépenses, car toutes ne sont pas récupérables.

LES CHARGES QUI INCOMBENT AUX LOCATAIRES

La règle est la même pour tous

Tous les logements obéissent aux mêmes règles, quel que soit leur régime juridique : logements de droit commun, HLM, logements soumis à la loi de 1948, conventionnés, à loyer plafonné…

Et pourtant ces règles n'ont pas la même origine, puisque les charges en HLM sont régies par l'article L. 442-3 du Code de la construction, celles des autres logements par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Mais ces deux articles sont rédigés en termes identiques : « Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

– des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

– des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments communs de la chose louée ;

– du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. […]. »

De même qu'il existe deux textes législatifs, il existe deux décrets, l'un du 9 novembre 1982 pour les HLM, l'autre du 26 août 1987 pour les autres logements. Mais ces deux décrets sont rigoureusement identiques, et la liste des charges (cf. elle est reproduite à la fin de ce document) figure dans l'un comme dans l'autre.

La liste des charges est limitative

La liste fixée par décret est une liste limitative des charges récupérables sur le locataire. Cela signifie que le propriétaire pourra demander le remboursement de toutes les dépenses qui y figurent, mais uniquement de celles-là : toutes celles qui n'y figurent pas incombent au propriétaire.

Sauf accord collectif

Une charge non récupérable peut le devenir si elle vise à améliorer la sécurité ou la prise en compte du développement durable. Mais il faut pour cela que le bailleur et le locataire le désirent et concluent un accord collectif (voir les textes spécifiques).

LES PRINCIPAUX POSTES DE DÉPENSES

Les antennes collectives

Les frais d'entretien de l'antenne collective, qui ne figurent pas dans la liste du décret ne sont pas récupérables (Rép. min. JOAN [Q], 7.6.1993, p. 1568).

Toutefois, une contribution peut être demandée aux locataires dans deux hypothèses, prévues par la loi du 6 juillet 1966 relative à l'installation des antennes collectives (modifiée en 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 ;

– lorsque le propriétaire a passé avec ses locataires un accord collectif de location pour modifier l'antenne existante, pour recevoir la TNT par exemple, ou pour équiper l'immeuble d'un réseau câblé 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. Attention, un accord collectif obéit à des règles légales de conclusion (voir Les textes, p. 6). Un simple sondage auprès des occupants ou une pétition de ces derniers ne suffit pas.

L'ascenseur

Les charges d'ascenseur se composent de la consommation électrique, lorsqu'elle peut être isolée, et du coût des opérations qui figurent dans la liste reproduite à la fin de cette fiche. Elles correspondent au contrat d'entretien minimal. Il s'agit principalement des vérifications périodiques minimales, des réparations et remplacement de petites pièces usagées. Les locataires remboursent également le coût des interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils : cette précision a été ajoutée en 2006 [1].

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 le 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 bailleur souscrit un contrat de vente d'énergie calorifique. Peut-il alors répercuter l'intégralité de la facture sur ses locataires ? Non, répondait la Cour de cassation en 2009, car une part de cette facture inclut des dépenses d'investissement et d'amortissement des installations du fournisseur, légalement non récupérables. La ventilation de cette part entre ce qui est récupérable et ce qui ne l'est pas s'avérant impossible, la loi du 7 décembre 2010 a modifié la rédaction de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 : désormais la facture de chauffage urbain est intégralement récupérable sur les locataires.

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.

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.

À noter : la loi permet aujourd'hui que chaque locataire d'un immeuble collectif soit titulaire d'un contrat avec le service des eaux, si le bailleur en fait la demande, mais il n'en a pas l'obligation.

Les travaux d'économie d'énergie

C'est une nouvelle charge locative, créée en 2009 [2]. Désormais, le bailleur qui a fait réaliser des travaux d'économie d'énergie profitant directement à ses locataires peut leur demander une contribution financière, fixe, pendant 15 ans au maximum, mais à condition d'avoir au préalable engagé avec eux une concertation sur les travaux envisagés, leurs modalités, les économies attendues et le montant de la contribution. La nature des travaux permettant cette contribution dépend de l'âge de l'immeuble. Dans les plus anciens, il s'agira d'un bouquet de travaux (au moins deux) choisis dans une liste réglementaire : isolation thermique de la toiture et remplacement de la chaudière, par exemple. La contribution de 10 € par mois dans les petits logements pourra atteindre 20 € dans les plus grands. Dans logements les plus récents, les travaux devront atteindre une performance énergétique et la contribution sera calculée sur la base de l'économie d'énergie réalisée.

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, ou le couple de gardiens, n'effectue que des tâches administratives (distribution du courrier, encaissement des loyers, contacts avec les fournisseurs…) ou de surveillance : la totalité de sa rémunération reste à la charge du bailleur.

- Le gardien, ou le couple de gardiens assure, non seulement les tâches classiques d'administration de surveillance, mais aussi l'entretien des parties communes ainsi que l'élimination des rejets (sortie et nettoyage des poubelles) : les locataires remboursent au bailleur 75 % de sa rémunération en espèces, charges sociales et fiscales, et le cas échéant de celle de son remplaçant.

- Le gardien, ou le couple de gardiens, n'accomplit que l'une ou l'autre des deux tâches, sa rémunération ou celle de son remplaçant n'est récupérable qu'à 40 %.

Dans ces deux derniers cas, le bailleur garde à sa charge le salaire en nature du gardien, et tous les versements qui ne correspondent pas strictement à la rémunération et aux charges sociales : intéressement, indemnités et primes de départ à la retraite, indemnités de licenciement, cotisation à une mutuelle etc.

---

[1] Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 88.

[2] Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

• **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.

Mais le bailleur garde à sa charge les autres versements : intéressement, indemnités et primes de départ à la retraite, indemnités de licenciement, cotisation à une mutuelle…

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. Ces charges n'incluent ni les dépenses de ravalement (Cass. civ. III, 21.2.1996, pourvoi n° 94-14 008) ni le nettoyage des graffitis (Cass. III, 17.7.1997, pourvoi n° 95-18 100).

Les taxes

Le décret met deux taxes à la charge des locataires :

– 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.

La Cour de cassation rappelle périodiquement que les frais annexes à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (également appelés « frais de confection des rôles » ou « frais de gestion de la fiscalité locale ») ne sont pas récupérables (voir notamment : Cass. civ. III, 30 octobre 2002, pourvoi n° 01-10 617).

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.

LA RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE OCCUPANTS

La loi n'impose aucun système de répartition entre les occupants, et tous sont présumés équitables. Cette répartition peut se faire au prorata de la surface réelle ou corrigée des logements, des loyers, ou encore en fonction du nombre de pièces. Dans les immeubles en copropriété, la base de répartition sera celle des millièmes, qui est certainement la plus juste puisqu'elle prend en compte l'utilité que représentent les équipements et services communs pour le lot ; cette base peut également être adoptée dans les autres immeubles.

Le mode de répartition peut être identique pour tous les postes de dépenses ou au contraire varier. Par exemple, l'entretien des parties communes peut être réparti au prorata de la surface des logements, l'eau froide en fonction du nombre d'occupants, le chauffage suivant le volume chauffé, l'ascenseur selon l'étage, etc.

Mais le décompte des charges devra toujours faire apparaître le ou les systèmes pratiqués (art. 23 al. 6, loi du 6.7.1989). Dans les immeubles en copropriété, le locataire doit recevoir, dès la conclusion du bail, les extraits du règlement de copropriété précisant la quote-part afférente à son lot pour chacune des catégories de charges (art. 3, loi 6.7.1989).

QUI PAIE LES CHARGES DES LOGEMENTS VACANTS ?

Un logement vacant génère des charges comme les autres, et il est fréquent que celles-ci soient réparties entre les seuls logements occupés, ce qui accroît évidemment leur contribution. En fait, c'est le bailleur qui doit supporter les charges des logements vacants, en vertu du principe selon lequel la chose est aux risques du propriétaire (CA Paris 16e Ch. section B, 25.1.1990, Guth c/ Martin – Rev. loyers 1991.75).

Le chauffage

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 (voir Les textes, p. 8). 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 (voir plus haut).

L'eau froide

L'idéal serait que les logements soient équipés de compteurs individuels et que chacun paie en fonction de sa consommation, mais cela n'a rien d'obligatoire. 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.

L'eau chaude

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'ascenseur

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 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.

Le forfait de charges est interdit

La loi ne le dit pas aussi clairement, mais quand elle précise que les charges sont exigibles sur justification, elle proscrit la pratique du loyer charges comprises et du forfait de charges. Une conséquence de cette interdiction est que chacune des parties peut exiger à tout moment de revenir au système des charges réelles.

Les provisions mensuelles ou acomptes

Ce 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 un décompte détaillé des dépenses (cf. Le contrôle des charges).

Un rappel sur cinq ans est possible

Le propriétaire qui n'a pas régularisé les comptes une fois par an, comme la loi le prévoit, peut-il remonter sur plusieurs années en arrière ? oui, il peut remonter sur les cinq dernières années, car le paiement des charges comme celui du loyer se prescrit par cinq ans. Cela dit, une telle pratique trahit une mauvaise gestion qui ne doit pas causer préjudice au locataire. Si ce dernier rencontre des difficultés à s'acquitter d'un gros rappel, qu'il n'hésite pas à demander des délais de paiement.

COMMENT OBLIGER LE PROPRIÉTAIRE À RÉGULARISER LES COMPTES ?

Certains locataires paient indéfiniment des provisions sans jamais voir de régularisation. Ils peuvent saisir le tribunal d'instance pour qu'il ordonne au propriétaire de produire les comptes. Deux procédures rapides peuvent être utilisées : le référé, puisque le litige ne se heurte à aucune contestation sérieuse, ou l'injonction de faire. Cesser de payer les acomptes n'est jamais sans risque, même si pour la Cour de cassation cela ne justifie pas la résiliation du contrat de location, les charges demandées n'étant alors pas justifiées (C. Cass. 3e Ch. civ., 21.3.1990, Lamothe c/ Charmont – Rev. loyers 1990.392).

LE CONTRÔLE DES CHARGES

La loi donne deux outils au locataire pour vérifier le bien-fondé des charges qui lui sont demandées : le décompte détaillé, que le bailleur doit lui adresser un mois avant la régularisation, et le droit d'accès aux documents comptables du gestionnaire.

Le décompte détaillé des charges

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 à 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.

Autre exigence de la loi : dans les immeubles collectifs, le décompte doit indiquer le (ou les) mode(s) de répartition entre les occupants.

Une dernière précision : le bailleur doit adresser le décompte à chaque locataire ; il ne peut pas se contenter de l'afficher (TI Paris 20e arr., 6.11.1984, Pichon et autres c/ OPHLMVP – INC n° 1455).

Les justificatifs sont à la disposition des locataires

Durant un mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires, mais elles n'ont pas à lui être communiquées. 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 [Q], 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. Le locataire pourra suspendre le paiement du solde des charges aussi longtemps qu'il n'aura pas été en mesure de prendre connaissance des justificatifs.

Passé le délai d'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 d'un mois.

• Pour un contrôle efficace

Contrôler les charges n'a rien d'une partie de plaisir, mais 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, votre 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.

Si cela vous est possible, ne venez pas seul au rendez-vous. L'administration a d'ailleurs 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. *JOAN [Q],* 10.9.1990, p. 4269).

Sur place, vous serez particulièrement attentif aux dates des interventions, à leur fréquence, à l'intitulé des factures, aux consommations enregistrées, etc. Demandez à photocopier les documents qui vous semblent utiles, mais sachez qu'on pourra vous en facturer le prix et même vous refuser cette possibilité. N'hésitez pas non plus à demander des explications sur les points douteux.

LES DROITS DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

La loi donne aux associations de locataires déclarées des droits plus étendus qu'aux locataires isolés. En matière de contrôle tout d'abord, puisque c'est à tout moment qu'elles peuvent accéder aux documents relatifs aux charges, et non, comme les locataires, uniquement dans le mois qui suit l'envoi du décompte de régularisation ; mais aussi en matière de concertation, puisqu'elles peuvent demander à être consultées sur la gestion de l'immeuble chaque semestre et conclure avec le propriétaire des accords collectifs de location, en particulier pour la réalisation de travaux visant à réduire les charges.

Pour être reconnue par le bailleur, une association de locataires doit représenter 10 % des locataires ou être affiliée à une association nationale siégeant à la commission nationale de concertation (CNL, CGL, CSF, CLCV, Afoc).

LE DROIT DE CONTESTER

Le locataire peut refuser de payer lorsque...

– les dépenses facturées ne figurent pas dans la liste des charges récupérables ;

– la demande de régularisation n'est pas accompagnée d'un décompte des dépenses ;

– le bailleur ne permet pas au locataire de consulter les justificatifs ;

– il n'existe pas de justificatif correspondant aux charges réclamées.

Peut-il également...

contester des charges payées sans réserve ?

Oui, le paiement sans réserve des charges et des régularisations de charges ne signifie pas que le locataire ait acquiescé aux décomptes qui lui ont été transmis. Il ne lui est donc pas interdit de contester ultérieurement le montant des charges s'il estime qu'il a trop versé (CA Paris 6e Ch. B, 12.10.1995, Bouchrouch et a. c/ Sté Sarelli – Loy. et copr. février 1996, n° 59).

cesser de payer les acomptes lorsque le décompte de régularisation n'est pas fourni ?

La Cour de cassation n'est pas aussi catégorique, mais elle considère que ce comportement ne constitue pas un manquement grave justifiant la résiliation (C. Cass. 3e Ch. civ., 21.3.1990, Lamothe c/ Charmont – Rev. loyers 1990.392).

engager la responsabilité du bailleur pour mauvaise gestion ?

En principe, la gestion de l'immeuble relève de la responsabilité du propriétaire, et non des locataires, mais celle-ci ne doit pas causer préjudice aux locataires, comme dans l'affaire jugée par la cour de Versailles : le bailleur avait changé de contrat d'entretien de chauffage, ce qui avait entraîné une augmentation de plus de 50 % des charges de chauffage des locataires. Considérant qu'il avait commis une négligence, la Cour l'a condamné à réparer le préjudice subi par chaque locataire (CA Versailles, 13.11.1987, SCI Résidence de Lettraz c/ Darbonnel et autres – Rev. loyers 1988.206).

refuser de payer pour un équipement non utilisé ?

La question est fréquemment posée par les locataires qui choisissent de monter l'escalier à pied, plutôt que de prendre l'ascenseur, mais la réponse est négative : que le locataire utilise ou non les services collectifs, il doit participer aux charges correspondantes. Cela a été rappelé à un locataire qui refusait de payer le chauffage (CA Reims, 1.7.1993, Mézières c/ Plantier – Loy. et copr. février 1994, n° 49).

Marie-Odile THIRY-DUARTE

LES TEXTES GÉNÉRAUX

- **Liste des charges récupérables :**
  - tous les logements, sauf HLM et loyers plafonnés : articles 23 et 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et décret n° 87-713 du 26 août 1987 ;
  - HLM et loyers plafonnés : article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation et décret n° 82-955 du 9 novembre 1982.
- **Paiement des charges (tous logements) :** article 23, alinéas 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

LES TEXTES SPÉCIFIQUES

- **Accords collectifs de location** : article 42 de la loi n° 86-1 290 du 23 décembre 1986.
- **Antennes de télévision et câble** : loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.
- **Ascenseur** :
  - article 23, al. 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
  - contrats d'entretien : article R. 125-2 du code de la construction et de l'habitation ; arrêté du 18 novembre 2004 relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs.
- **Associations de locataires** : articles 41 à 44 de la loi n° 86-1 290 du 23 décembre 1986.
- **Chauffage (compteurs de chaleur)** : articles L. 131-3 et R. 131-2 à 131-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Eau chaude sanitaire (compteurs)** : article L. 131-14 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Eau froide (compteurs) :** art. 93 de la loi n° 2000-1 208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ; décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1 208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.
- **Contribution pour travaux d'économie d'énergie :** art. 23-1 de la loi du 6 juillet 1989, décret n° 2009-1439 et arrêté du 23 novembre 2009 (parc privé) ; art. L. 442-3 CCH, décret n° 2009-1438 et arrêté du 23 novembre 2009 (parc social).
- **Prescription du paiement** : article 2224 du Code civil.

LES CHARGES INCOMBANT AU LOCATAIRE (*)

I – ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

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 d'entretien 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, graisses 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 photoélectrique ;
– des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, 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 :

• À l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
• À l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
• À 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 ;
• À 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 et entretien courant :

– nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
– entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisards ;
– graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
– remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
– entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
– vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
– réglage des vannes, robinets et tés 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, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
– conduite de 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 pompes à chaleur ;
– nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
– 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 de combustible.

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 et 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 ;
– rinçage 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 DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1. Dépenses relatives :
• À 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'aspirateur.

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 :
• À l'électricité ;
• À l'essence et l'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 de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. Exploitation et entretien courant :

a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, 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'aisances ;
• Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Élimination des rejets (frais de personnel).

VII – ÉQUIPEMENTS 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 codée 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 de téléphone à la disposition des locataires.

VIII – IMPOSITIONS ET REDEVANCES

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