



Les charges, les provisions sur charges sont souvent à l'origine de conflit entre bailleur et locataire. Voici sans être exhaustives quelques bases qui méritent d'être connues.

Les charges locatives et réparation locatives

Le Code civil ne fournit aucune définition des charges locatives récupérables. Ainsi les baux soumis au droit commun du louage, doivent faire l'objet d'une rédaction précise sur ce point, les stipulations contractuelles constituant en toute liberté la loi des parties.

Dans le cadre des baux d'habitation soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette question fait l'objet d'un article 23₂ qui énumère succinctement, selon trois catégories, les charges susceptibles d'être récupérées auprès du locataire en tant qu'accessoires du loyer. Cet article dispose ainsi :

"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 ;

3° (Loi n° 98-1267 du 30 déc. 1998 art.12 J-II)

"De la contribution annuelle représentative 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'Etat. (...)"

La liste à laquelle il est fait référence dans cet article est à ce jour celle instituée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987₃, pris en application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dite loi Méhaignerie. Ce texte, que nous reproduisons ci-après, dresse en trois articles et une annexe un inventaire, poste par poste, des charges qui peuvent être récupérées sur le locataire d'un logement d'habitation désormais soumis à la loi du 6 juillet 1989 précitée. On peut regretter aujourd'hui, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation₄, que cette liste ait un caractère exhaustif cristallisant ainsi l'évolution d'une liste qui aura bientôt trente ans d'existence. Certes les catégories et l'énumération fixées par ce décret peuvent faire l'objet d'interprétations ponctuelles, mais là encore la jurisprudence traduit strictement ce texte, au grand dam des bailleurs.

(Journal officiel du 30 août 1987, p. 9976)

Article 1^{er}. - *La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.*

Article 2. - *Pour l'application du présent décret :*

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 des 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 et aux charges sociales et fiscales y afférentes 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.



Article 3. - Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, , sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur aux lieux et place du locataire.

Article 3-1(ajouté par D. n° 99-667 du 26/07/99).- Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989."

DECRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987

pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

ANNEXE LISTE DES CHARGES RECUPERABLES 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, 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 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 privés 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 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'art. 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 :
 - 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 de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupe ;
- 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 supprimeur et du détenteur ;
- 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 ;

Les charges locatives récupérables :

- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires ;
- Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparations de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse étoupes
- rodage des sièges et 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 piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupe 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 : *A l'électricité ; Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés 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 des 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 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.*

- 2.1 Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée 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.

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. Elimination des rejets (frais de personnel).

Les charges locatives récupérables :

AMPOULE : Exemple : les ampoules électriques des parties

ANTENNE / CABLE - Frais relatifs à l'antenne TV collective ou au réseau câblé d'installation, d'entretien ou de remplacement (art.2 loi (accord approuvé par la majorité locataire au raccordement 1966 modifiée et art.3 des locataires : applicable à tous) décret 1967)

ASCENSEUR

- ENTRETIEN ASCENSEUR Téléalarme d'un ascenseur
- TELEALARME

ASCENSEUR

- VANDALISME relation avec des actes de vandalisme

ASSURANCE Primes d'assurance de l'immeuble

BOITE AUX LETTRES Remplacement ou mise aux normes

CANALISATION : frais de dégorgement de l'ensemble des canalisations.

CHAUDIERE INDIVIDUELLE : Frais d'installation d'une chaudière individuelle imposée par le propriétaire

CHAUFFAGE : Chauffage collectif

CHAUFFAGE

- TELEGESTION
- TELESURVEILLANCE

CHAUFFAGE Combustible stocké : COMBUSTIBLE STOCKE consommé, entre les périodes de chauffe

CHAUFFAGE

- CONTRAT D'ENTRETIEN

Contrat P1 à P4 :

P1=frais de combustible

P2 : petit entretien exploitation courante

P3=gros entretien

P4=frais financiers

CHAUFFERIE

- MODERNISATION Frais de modernisation/ installation

CITERNE DE GAZ Frais de location

CONTRAT D'ENTREPRISE

PRESTATION :- Contrat de prestations : réparations forfaitaires ou actions de prévention (électricité, robinetterie, chauffage, serrurerie, etc.)

- Contrat de prestataire vente de chaleur

CONTRAT D'ENTREPRISE

- MARGE BENEFICIAIRE ET TVA : Entreprise chargée nettoyage des parties communes

DERATISATION

DESINSECTISATION DESINFECTION

- PRODUITS : Coût des produits de désinsectisation et désinfection des parties communes (y compris colonne de vide-ordures)

(frais de personnel : non)



EAUX USEES

- CURAGE : Frais de curage des collecteurs extérieurs d'eaux usées

EAUX USEES

- DETARTRAGE Frais de détartrage colonnes de chutes, branchements d'eaux usées et d'eaux vanne

EAUX USEES

- POMPE DE RELEVAGE : Entretien des pompes relevage

ECLAIRAGE Réparation de la minuterie, installation d'un bouton poussoir à voyant pour éclairer montée d'escalier, frais de déplacement et de main d'oeuvre compris

ENCOMBRANTS ENLEVEMENT : Enlèvement des encombrants

ESPACE VERT Remplacement de plantations réfection des pelouses ou massifs, élagage, Achat du matériel de jardinage

EXTINCTEUR Remplacement des recharges d'extincteurs situés dans les parties communes

FRAIS DE GERANCE Frais de gérance de l'immeuble (honoraires de l'administrateur de biens)

GRAFFITIS : Travaux de nettoyage graffitis des parties communes

GROUPE ELECTROGENE : Frais d'entretien du groupe électrogène.

IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR : Service de sécurité 24h/24, recommandé par la Commission de sécurité, mais non exigé par les textes en l'espèce

JARDIN PRIVATIF : Entretien des arbustes jardin autre que celui du locataire

ORDURES MENAGERES : • TRANSPORT

Entretien des tracteurs et containers de transport des ordures ménagères

ORDURES MENAGERES : • POUBELLE

Location de poubelles

PERSONNEL : Dépenses de personnel, Rémunération et charges sociales et fiscales, y compris participation sont récupérables) sur les bénéficiaires (sauf gardien)

PERSONNEL : EMPLOYE D'IMMEUBLE : Rémunération et charges sociales et fiscales en totalité 100% Employé d'immeuble qui assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.

- GARDIEN (CONCIERGE Rémunération en nature) : 75 % si participe personnellement à l'entretien des parties communes ET à l'élimination des rejets (cumulatif)

PERSONNEL

- SURVEILLANCE: Dépenses de personnel effectuant uniquement des tâches de surveillance des immeubles

TAXE FONCIERE.

TAXE DES ORDURES MENAGERES.

VENTILATION MECANIQUE : Frais d'entretien de la VMC ou climatisation