



MEMO A L'USAGE DES LOCATAIRES ET DES PROPRIETAIRES



Les charges locatives

Article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement
277, rue du 4 août – 69 100 Villeurbanne
Téléphone : 04 72 65 35 90 – Télécopie : 04 78 85 40 53
avdl.asso@wanadoo.fr – www.avdl.fr

Qui sommes nous ?

L'association Villeurbannaise pour le Droit au Logement (AVDL) est une association loi 1901, reconnue d'intérêt général.

L'AVDL intervient dans le domaine du logement pour les plus défavorisés sur la commune de Villeurbanne, depuis 1985.

L'AVDL est devenue au fil des ans, le lieu central d'accueil des personnes en difficulté de logement sur Villeurbanne. Notre association est reconnue pour les compétences qu'elle a su développer dans ce domaine par les travailleurs sociaux (CCAS, MDR), les bailleurs, la mairie de Villeurbanne ainsi que les services préfectoraux en lien avec nos missions (SIAL, Direction de la réglementation) les huissiers de justice, etc.

L'AVDL a reçu un agrément préfectoral afin de représenter les occupants de logements indécents dans le cadre d'une action en justice.

Nous avons diversifié nos champs d'intervention afin de répondre aux différentes situations : recherche de logement, accès, litiges, insalubrité, risque d'expulsion, sous-location.

Notre travail se traduit de différentes manières :

- écoute, conseils, information, orientation, médiation, formation sur les questions relatives au logement,
- accompagnement individuel et/ou collectif en phase de recherche, d'accès et de maintien,
- relogements, notamment par l'intermédiaire des baux-glissants.
- information et sensibilisation autour des thèmes du logement et de la lutte contre les discriminations.

C'est près de 1000 ménages qui, en 2007, sont passés dans nos locaux afin d'être aidés dans leurs démarches de recherche de logement ou de maintien (litiges locataire-propriétaire, indécence, risque d'expulsion).



Pourquoi ce guide et pour qui ?

Depuis de nombreuses années, notre association intervient dans le domaine de la médiation entre locataires et propriétaires. De nombreux litiges que nous sommes amenés à résoudre sont liés aux charges locatives.

Locataires comme propriétaires maîtrisent mal les règles régissant les charges locatives : qui doit les payer ? Comment ? Que faire pour les contester ?

Nous avons donc souhaité créer un document, simple, à l'usage des locataires et propriétaires, qui permette de comprendre ce que dit la loi, quelles sont ses obligations vis-à-vis de son propriétaire et également quelles sont les limites des obligations du locataire vis à vis de son propriétaire.

Bonne lecture !

Les charges locatives

Le principe :

Les charges locatives sont :

- **des prestations** (par exemple, l'éclairage et l'entretien des parties communes, l'entretien de la chaudière)
- qui sont **engagées par le propriétaire**
- mais **dont le paiement est dû par le locataire.**

Comment se répartissent les charges entre les différents occupants d'un immeuble :

La répartition des charges est calculée en fonction de différents critères : surface du logement, étage, consommation réelle (compteur d'eau, etc.).

Si l'immeuble est une copropriété, la répartition des charges est arrêtée dans un règlement de copropriété qui doit être joint au contrat de bail.

La répartition des charges locatives entre les différents occupants d'un même immeuble doit être équitable.

Attention, les charges engagées par le propriétaire ne sont pas toutes récupérables, un certain nombre doit être payées par lui.

Les textes de référence :

Un texte, **le décret du 26 août 1987** a fixé la liste des charges locatives que le propriétaire peut facturer au locataire. Il s'agit d'une liste limitative : les charges dues par le locataire doivent obligatoirement concerner une des trois catégories prévue par le décret.

La loi pour l'Engagement National pour le Logement (Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006), dite loi ENL a modifié en quatre points les dispositions relatives aux charges locatives et actualisé le décret de 1987.

D'autres textes de loi peuvent également aborder cette question sur des aspects techniques. Ainsi la loi du 2 juillet 1966 et le décret du 22 décembre 1967 abordent la question des antennes collectives.

Les 3 catégories de charges :

Les charges locatives peuvent relever de 3 catégories différentes :

- Les frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble (les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, des éléments d'équipement comme l'ascenseur ou un chauffage collectif, etc.) ;
- Les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes (les couloirs, les coursives, le hall d'entrée de l'immeuble, le parking de l'immeuble, les espaces verts, etc.) de l'immeuble ;
- Les taxes locatives (exemple : taxe d'ordure ménagère).

Il est impossible de citer de manière exhaustive toutes les charges locatives, chaque immeuble ayant des spécificités propres. Vous trouverez donc ci-après les charges les plus courantes.

Les charges locatives les plus courantes :

1/ Les ascenseurs et monte-charges :

Les ascenseurs et monte-charges font partie des charges locatives à double titre : il s'agit d'un service lié à l'usage de l'immeuble et il peut y avoir des dépenses d'entretien et de petites réparations facturées aux locataires.

Le propriétaire pourra donc facturer aux locataires : **les dépenses d'électricité** en lien avec le fonctionnement de l'ascenseur, **les visites périodiques de contrôle, les petites réparations, les produits et petits matériels d'entretien**

Bon à savoir :

La loi « urbanisme et habitat », du 2 juillet 2003, a rendu **obligatoire un contrôle et un entretien spécifiques des ascenseurs anciens**¹.

La loi ENL permet de récupérer auprès des locataires certaines dépenses effectuées par le bailleur **dans le cadre d'un contrat d'entretien** (CCH : L.125-2-2) :

- la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ;
- les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine ;
- le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.

Attention : ces dépenses ne seront récupérables que si elles ont été effectuées après l'entrée en vigueur de la loi (13/07/06).

Cependant, toutes les dépenses en lien avec les ascenseurs et les monte charges ne sont pas dues par les locataires : l'installation, les grosses réparations, les pièces principales lui permettant de fonctionner etc. doivent être assumées par le propriétaire.

2/ Les impôts et redevances :

Elles appartiennent à la 3^e catégorie des charges locatives (les taxes locatives). Parmi elles, on peut citer :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TOM)
- la taxe de balayage

En revanche, n'est pas récupérable la location des bacs roulants (poubelles) qui est à la charge du propriétaire.

Bon à savoir :

La loi ENL supprime de la liste des charges récupérables celles qui sont dues en contrepartie de la contribution annuelle représentative du droit de bail².

Pour mémoire, la contribution représentative du droit de bail (CRDB) a été supprimée pour les revenus locatifs perçus à compter du 1er janvier 2001.

Le droit au bail était une taxe réglée par le propriétaire d'un bien qu'il louait. Cette taxe était récupérable et habituellement payée par fraction chaque mois par le locataire avec son loyer. Elle représentait 2,5% du montant annuel du loyer.

¹ Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), articles L.125-1 à L.125-2-4

² Article L.442-3 du CCH

3/ L'eau et le chauffage :

L'eau et le chauffage font partie des frais liés au logement et à l'usage de l'immeuble. A ce titre, elles sont dues par les locataires. Il s'agira plus précisément :

- Des dépenses d'eau individuelle mais aussi **des dépenses d'eau nécessaire à l'entretien des parties communes**
- De **l'électricité**
- Du **combustible** ou de la fourniture d'énergie **pour le chauffage** quelle que soit sa nature (électricité, gaz, fuel)
- De **l'exploitation et de l'entretien courant en lien avec l'eau et le chauffage** : réglage, nettoyage et graissage des installations techniques...
- Des **visites périodiques de contrôle**
- Des **menues réparations**

4/ Les antennes collectives :

Les frais d'installation, d'entretien et de remplacement, sont à la charge des locataires dans certaines conditions :

- Le propriétaire a décidé d'installer une antenne collective ou a raccordé l'immeuble au câble. Les locataires désirant également se raccorder paient alors leur contribution aux frais d'installation, d'entretien ou de remplacement
- Le propriétaire et les locataires ont décidé d'un commun accord de modifier l'antenne existante ou d'équiper l'immeuble d'un réseau interne raccordé au câble et fournissant un service d'antenne. Le montant de participation des locataires est défini dans l'accord qui s'impose à tous, même à ceux qui ne possèdent pas de poste de télévision (loi du 2 juillet 1966 et décret du 22 décembre 1967).

5/ Les parties communes et espaces extérieurs :

Là encore, les frais sont à la charge des locataires. Il peut s'agir :

- Du **salaire** du personnel d'entretien ;
- De **l'électricité et entretien de la minuterie** ;
- Des **produits d'entretien** ;
- De **menues réparations** du matériel d'entretien ;
- Du coût d'**opérations de coupe, de désherbage ou encore d'arrosage.**

Là encore les grosses réparations ne sont pas à la charge des locataires. Ainsi le changement d'une porte dans un hall d'immeuble ne pourra être facturé aux locataires.

La dérogation au caractère limitatif de la liste des charges locatives par accord collectif local

La loi ENL a introduit une possibilité de déroger au caractère limitatif de la liste des charges locatives par accord collectif local.

L'accord collectif local : Il s'agit d'un accord qui est conclu entre un bailleur et ses locataires ou les associations représentant de locataires. Il sera ensuite opposable à tous les locataires actuels et futurs de ce bailleur.

En effet, depuis la parution du décret du 26 août 1987, les **services proposés au locataire dans un immeuble ont considérablement évolué** : digicodes, vidéophones, systèmes de chauffage plus performants ...

Afin de s'adapter à ce nouveau contexte, la loi ENL introduit la possibilité de déroger à la liste des charges récupérables fixée par décret par la voie d'un accord collectif local (loi n°2006-872 du 13 juillet 2006: art. 42).

Cependant, **cette possibilité de modifier la liste des charges récupérables n'est ouverte que dans deux domaines** :

- **L'amélioration de la sécurité** (digicodes, gardiennage, etc.)
- **La prise en compte du développement durable** (nouveau système de récupération de l'énergie, panneaux solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux fluviales, etc.)

Comment se règlent les charges locatives ?

Les charges locatives sont à régler par le locataire :

- Soit par provision mensuelle, simultanément au loyer ;
- Soit une fois par an

En cas de règlement par provision, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins une fois par an afin d'ajuster les acomptes versés aux dépenses réelles.

Un mois avant la régularisation, le bailleur doit adresser à son locataire un décompte détaillant les différents postes de charges et dans le cas d'un immeuble collectif le mode de répartition entre les différents occupants.

Attention : La date de régularisation n'est pas en lien avec la date de signature du contrat de bail mais en fonction de la clôture de l'exercice comptable (au début ou en fin d'année civile, de date à date).

Exemple : vous signez votre bail le 1^{er} mars 2008.

La période comptable des charges locatives est civile : soit du 1^{er} janvier au 31 décembre :

Pour l'année 2008, le montant des charges vous incombant sera calculé au prorata de votre temps d'occupation, soit du 1^{er} mars au 31 décembre 2008.

Dans un délai d'un mois, après l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition de tout locataire qui en fait la demande.

Exemple : votre propriétaire vous adresse un décompte de charges locatives daté du 1 mars. Vous avez jusqu'au 1^{er} avril pour vérifier les pièces justificatives. Passé cette date, la régularisation devient effective.

Attention : « par mises à disposition », la loi n'impose pas au bailleur d'adresser une copie du dossier à son locataire, mais que ce dernier puisse les consulter.

Les sommes versées au titre des charges locatives sont accessoires au loyer, c'est-à-dire qu'elles suivent le même régime juridique que le loyer :

- Le délai de prescription est de 5 ans ;
- La procédure pour impayé de charges locatives par le locataire est identique à la procédure pour impayé de loyer.

Que faire en cas de litige ? :

En matière de charges, les litiges sont fréquents.

Généralement, ils portent :

- **sur la réalité des prestations** (ménage non effectué par exemple),
- **sur le montant des factures,**
- **sur l'imputation de charges non récupérables** (la récupération de la location des bacs roulants),
- **sur une somme importante à régulariser** voir sur des régularisations très tardives (retard de plusieurs années).
- **sur la réalité de la mise à disposition des pièces justificatives** par le bailleur.

Le locataire qui conteste une régularisation de charges locatives doit continuer à régler les acomptes mensuels pour charges, à défaut il pourra être poursuivi pour impayé de loyer par son bailleur.

1/ La démarche amiable :

Le locataire doit, dans un premier temps, **engager une démarche amiable** en adressant une lettre recommandée avec accusé de réception expliquant quelles sont les charges qu'il conteste.

2/ La saisine de la Commission Départementale de Conciliation :

Si cette démarche n'aboutit pas, le locataire peut soumettre, dans un deuxième temps, son problème à la **Commission Départementale de Conciliation**.

La saisine de la commission se fait par lettre recommandée avec avis de réception. Dans le Rhône, vous devez saisir :

La Commission Départementale de Conciliation du Rhône

Direction Départementale de l'Équipement du Rhône

33 rue Moncey

69421 LYON CEDEX 03

Téléphone : 04 78 62 50 50

Site internet : <http://www.rhone.equipement.gouv.fr>

Le secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation convoque les parties par lettre adressée au minimum quinze jours avant la séance.

La commission départementale de conciliation assure un rôle de médiation. Son rôle est de concilier les 2 parties. Elle reste neutre sur le problème qui est soulevé.

A défaut de conciliation, la Commission rendra un avis qui pourra être transmis au juge du Tribunal d'Instance, saisi par l'une ou l'autre des parties.

3/ La saisine du Tribunal d'instance :

Elle peut se faire par déclaration au greffe du tribunal d'Instance

- soit sur papier libre
- soit au moyen de l'imprimé « *déclaration au greffe du tribunal d'instance* » que l'on retire au Tribunal d'instance.

La demande doit être présentée devant la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. Vous pouvez vous présenter seul ou vous faire représenter par un avocat.

Notes :



Pour plus de renseignement, n'hésitez pas à nous contacter.



Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement
277, rue du 4 août – 69 100 Villeurbanne
Téléphone : 04 72 65 35 90 – Télécopie : 04 78 85 40 53
avdl.asso@wanadoo.fr – www.avdl.fr