



Les charges locatives

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Les charges, un sujet qui fâche ?

La question des charges est bien souvent préjudiciable aux bonnes relations entre propriétaires et locataires.

Charges récupérables, charges déductibles, charges locatives, la question des charges peut même très facilement devenir un sujet qui fâche. Quelles sont les droits et les devoirs de chacun en la matière ? Qui doit faire quoi ? À quel moment cette question doit-elle être évoquée ?

Autant d'interrogations qui peuvent devenir de réelles occasions de frictions...

Les pouvoirs publics ont réglementé la répartition des charges par le décret du 26 août 1987 et par des retouches lors de textes plus récents. Il n'est pas impossible que de nouvelles dispositions voient le jour au cours des prochains mois, l'ensemble des candidats à l'élection présidentielle ayant manifesté des intentions à ce propos.

Une occasion de faire le point sur ce sujet très délicat afin de mieux appréhender la question des charges locatives...

Les charges restent et demeurent un véritable casse-tête pour les non-professionnels, qu'ils soient bailleurs ou locataires. Les différentes dispositions touchent en effet aussi bien les propriétaires bailleurs que les locataires des quelque 5 millions de logements du parc locatif privé français.

Faire appel à un professionnel de la gérance est souvent la meilleure solution pour éviter tous les tracas de la location soumise aux évolutions de la loi. N'hésitez pas à solliciter nos spécialistes, qui se tiennent à votre disposition...

DOMINIQUE PEKER



La gestion locative est l'un des métiers de Loiselet & Daigremont.

NOS SERVICES GESTION LOCATIVE :

14, rue Garnier 92200 Neuilly
01 55 62 26 00 - agence.neuilly@l-d.fr

3, rue Charles de Gaulle 91300 Orsay
01 69 29 68 00 - agence.orsay@l-d.fr

37, rue de Joly 94000 Créteil
01 41 94 33 33 - agence.94@l-d.fr

21 A boulevard Guist'Hau 44000 Nantes
02 40 20 22 80 - agence.atlantique@l-d.fr

Rue Robert Caumon 33000 Bordeaux
05 56 11 77 89 - agence.aquitaine@l-d.fr

Performance énergétique et audit thermographique

La loi Grenelle 2 a créé une obligation de faire procéder à un audit de performance énergétique dans tous les immeubles de plus de 50 lots, équipés d'une installation collective de chauffage et dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juin 2001. Cet audit devra être réalisé d'ici au 31 décembre 2016. Un récent décret (2012-111 du 27 janvier 2012) en fixe les modalités de réalisation.

Outre le descriptif des parties communes et privatives du bâtiment, l'audit doit indiquer les consommations annuelles d'énergie et les coûts correspondants. Une enquête doit être réalisée auprès des copropriétaires pour évaluer leur consommation énergétique, leur appréciation du confort thermique et les modalités d'utilisation de leurs équipements. Un article du décret se rapporte spécifiquement à une analyse de l'enveloppe du bâtiment, pour permettre d'en déterminer les points forts et les faiblesses éventuelles en matière d'isolation.

C'est dans ce domaine particulier que votre gestionnaire pourra proposer à votre copropriété de réaliser un audit thermographique. Cette prestation consiste à faire le relevé de l'ensemble des façades d'un bâtiment au moyen d'une caméra thermique, permettant ainsi de déterminer le niveau d'isolation de chacun des éléments.



Le rapport ainsi établi permet de visualiser les parties ou équipements de façades qui sont à l'origine des principales déperditions. Venant en amont ou en complément de l'audit énergétique, l'audit thermographique, permet aux représentants de la copropriété de s'orienter vers les choix essentiels en matière de travaux à venir, de hiérarchiser les priorités et les budgets correspondants. Cette démarche répond ainsi aux deux priorités du Grenelle de l'environnement : économiser l'énergie et limiter les émissions de CO2.

Charges récupérables

Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 énonce les dispositions reprises par la loi du 6 juillet 1989 concernant les charges locatives récupérables.

Les charges récupérables sont des sommes dues par le locataire, 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 d'équipements d'usage commun,
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. Tel est le cas de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou de la taxe de balayage, par exemple.

Les dispositions relatives aux charges récupérables sont d'ordre public, mais d'un ordre public de protection. Cela signifie qu'un bailleur peut consentir au locataire des conditions de location plus avantageuses que celles qui sont imposées par lesdites dispositions, mais qu'il ne peut demander à son locataire plus que la liste prévue par la loi.

L'individualisation des charges :

Les charges récupérables sont indépendantes du loyer principal et doivent en être distinctes, ce qu'indique la loi, dans deux articles bien distincts : l'article 3 sur le loyer et l'article 23 sur les charges.

L'exigence d'une "contrepartie" impose que les charges soient déterminées sur une base réelle. Ainsi, le bailleur ne pourra pas prévoir dans le bail un forfait de charges sans régularisation, ou un loyer stipulé "charges comprises". Le texte de l'article 23 lui impose de justifier les charges afin de pouvoir les exiger, ce qui l'oblige à fournir les comptes annuels.

Cette solution des charges forfaitaires, qui a existé dans le passé pourrait pourtant beaucoup simplifier les relations propriétaire/locataire... Espérons que l'expérience du passé pourra éclairer l'avenir et que les textes futurs autoriseront à nouveau cette faculté de forfait... que l'on rencontre pourtant dans bien d'autres domaines.

Les prescriptions :

Les actions en paiement des charges, tout comme celles en restitution des charges indues se prescrivent par 5 ans : cela signifie qu'après cette période, ni le propriétaire ni le locataire ne peuvent engager une réclamation sur ce sujet.

■ **LES PROVISIONS SUR CHARGES**

Dans la plupart des cas, le bailleur demande à son locataire une provision pour charges mensuelles. Le bailleur doit également réaliser une régularisation qui sera au minimum annuelle. Cette régularisation consiste à facturer les charges (dépenses) réelles de la période en déduisant les acomptes versés dans la période concernée (le trimestre, le semestre ou le plus souvent l'année).

Un mois avant cette régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte par nature des charges. Dans les immeubles collectifs, il doit en plus fournir le mode de répartition entre chaque lot.

Dans les immeubles en copropriété, le bailleur doit tenir à la disposition de son locataire les pièces justificatives qui lui sont communiquées par le syndicat.

Énumération des charges récupérables :

La liste des charges récupérables, énumérée par le décret 87-713 du 26 août 1987 a un caractère exhaustif et limitatif, à la différence de la liste du décret n°87-712 relatif aux réparations locatives.

Ce texte détaille pas moins de huit catégories de charges récupérables :

1 ascenseurs et monte-charges : le texte distingue pour cette catégorie les dépenses d'électricité, d'exploitation, les fournitures et les menues réparations. Les principales réparations demeurent à la charge exclusive du bailleur,

2 eau froide, eau chaude, chauffage collectif des locaux privés et des parties communes,

3 installations individuelles : ce poste concerne les dépenses liées au chauffage et à la production d'eau chaude ainsi qu'à la distribution d'eau dans les parties privatives,

4 parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation : il s'agit des dépenses relatives à l'entretien courant et aux menues réparations,

5 espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnements, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux),

6 hygiène : fournitures consommables et produits mais sont exclus les frais de dégorgeement des canalisations de vide-ordures qui ne sont pas récupérables car ils ne sont pas énoncés dans le décret du 26 août 1987,

7 équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation : entretien des ventilations, des systèmes d'ouverture des portes,

8 impositions et redevances : elles correspondent aux taxes locatives comprenant la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

■ **LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS**

Elles concernent les ascenseurs à travers la loi ENL du 13 juillet 2006 et le chauffage à travers la loi NOME du 7 novembre 2010.

Ascenseurs :

Les travaux de rénovation ou de modernisation des ascenseurs, tout comme les créations, sont en grande partie à la charge des propriétaires.

La loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 précise les dépenses récupérables dans le cadre du contrat d'entretien :

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

Prestations de service :

Simplification du calcul des charges récupérables en cas de prestations de services par une entreprise.

La loi ENL est revenue sur une jurisprudence qui considérait que, lorsque le bailleur avait recours aux services d'une entreprise pour effectuer des prestations, la facturation devait distinguer les dépenses récupérables de celles qui ne le sont pas. La loi indique désormais clairement que le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur, intégrant la TVA et la marge bénéficiaire de l'entreprise.

Chauffage :

La loi NOME (Nouvelle Organisation du Marché de l'Électricité) du 7 décembre 2010 a modifié dans son article 27 le régime des charges récupérables sur le locataire en matière de chauffage lorsque l'immeuble est raccordé à un réseau de chauffage urbain.

Précisions de vocabulaire :
pour que nous nous comprenions bien...

- les charges dites récupérables sont celles dont le bailleur peut demander le remboursement à son locataire,
- les charges déductibles, celles qui peuvent éventuellement être déduites des revenus tirés de la location d'un bien,
- les dépenses locatives celles auxquelles le locataire doit faire face dans le cadre de l'entretien courant de son logement.

Sont désormais récupérables les charges découlant de l'ensemble des services inclus dans le contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réseaux. Le propriétaire peut récupérer la totalité de la facture de chauffage de son locataire.

■ **UN CAS PARTICULIER : la rémunération des gardiens et employés d'immeuble**

Le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008 a modifié les règles de récupération pour l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.

Comme nous l'avons indiqué, depuis la loi ENL, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise est récupérable sur le locataire dans sa totalité, toutes taxes comprises, lorsqu'il est fait appel à une entreprise pour l'exécution des prestations de services comme le nettoyage des parties communes, (cf. supra).

En revanche, en vertu du décret du 26 août 1987, la récupération de la rémunération du gardien (à hauteur de 75%) ou de l'employé d'immeuble (à hauteur de 100%) n'était possible que si l'un ou l'autre exerçait cumulativement les deux tâches (entretien des parties communes et élimination des rejets).

Lorsque l'une de ces tâches était déléguée à une autre personne que le gardien, le bailleur se voyait refuser la possibilité de récupérer une quelconque part de la rémunération du gardien, si ce dernier n'exerçait pas les deux tâches de manière cumulative.

Le décret du 19 décembre 2008 a assoupli les modalités de récupération des frais de rémunération du salarié.

Concernant l'employé d'immeuble :

Si le décret n'a pas modifié le pourcentage récupérable sur les locataires de la rémunération de l'employé d'immeuble (100%), il a supprimé la condition d'exercice cumulatif des deux tâches. La récupération peut désormais avoir lieu alors qu'il exerce alternativement l'une ou l'autre tâche.

Concernant le gardien :

Si le gardien assure cumulativement les deux tâches (entretien des parties communes et élimination des rejets), les dépenses liées à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales sont toujours récupérables sur les locataires à hauteur de 75%. La nouveauté est que cette récupération reste possible même si un tiers intervient pendant ses repos hebdomadaires et ses congés, ainsi qu'en cas de force majeure ou d'arrêt de travail.

Si le gardien n'assume que l'une ou l'autre des deux tâches, le texte introduit à présent une possibilité de récupération partielle de sa rémunération, alors qu'auparavant, la jurisprudence ne l'admettait pas. Les dépenses liées à sa rémunération sont désormais récupérables à hauteur de 40%.

Enfin, un couple de gardiens qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique. Le cumul des deux tâches est analysé au niveau du couple, de sorte qu'il peut se répartir les tâches sans remettre en cause, pour le propriétaire, la faculté de récupération des charges à hauteur de 75%.

Une nouvelle agence Loiselet & Daigremont à Poissy

Loiselet & Daigremont s'installe régulièrement près de ses clients. Marque de notre développement dans les Yvelines, une nouvelle agence de copropriété a ouvert ses portes en début d'année à Poissy. À proximité immédiate de la gare, cette agence propose l'ensemble des activités de services liés à la gestion des immeubles.

12, boulevard Gambetta 78300 Poissy
Téléphone 01 41 22 55 60
agence.poissy@l-d.fr
Contact : Didier Lacout