



# LIVRET METHODIQUE DU CONTROLE DE CHARGES LOCATIVES



**2023**



# Locataires : pensez à contrôler vos charges !

Dans un contexte d'augmentation générale des dépenses liées au logement, que ce soit le loyer ou le coût de l'énergie, le contrôle des charges constitue un pilier central de notre action pour la défense du pouvoir d'achat des locataires.

Ce livret vous permettra d'y voir plus clair sur ce qui relève des dépenses qui doivent être payées par le locataire ou par le bailleur ainsi que la méthode à employer pour obtenir satisfaction pour solliciter le remboursement de dépenses indues.

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses payées en avance par le bailleur pour son locataire qui en supporte in fine seul le coût.

Ce dernier se fait rembourser par le locataire tout au long de l'année lors du versement mensuel **de provisions pour charges** puis procède à la **régularisation annuelle de cette dépense**.

Une des règles les plus importantes qui s'applique au sujet des charges locatives est que le montant récupéré par le propriétaire doit être justifié (article 23 de la loi du 6 juillet 1989) et doit correspondre à un service rendu.

D'autre part, les provisions pour charges mensuelles sont fixées sur la base des **résultats antérieurs** arrêtés lors de la précédente régularisation de charges ou **du budget prévisionnel**. Cela signifie que le montant de la provision doit pouvoir correspondre aux dépenses de l'année dernière, tout en tenant compte des évolutions prévisibles de l'année à venir (ex : hausse de la provision correspondant aux dépenses d'électricité si les tarifs augmentent). L'objectif est donc que le locataire paie une provision la plus proche possible de ce qu'il devra régler en fin d'exercice à son bailleur.

Les charges doivent être régularisées au moins 1 fois par an en comparant le total des provisions déjà demandées par le propriétaire au locataire avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire. Dans le cas contraire, le propriétaire demande un complément.

Un mois avant la régularisation annuelle, le propriétaire doit communiquer au locataire les informations suivantes :

- Le décompte par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...)
- Le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif (qui doit être équitable)
- Une note d'information sur le mode de calcul liés au chauffage et à la production d'eau chaude

En sus des réparations locatives, qui correspondent à des réparations à prix modiques réalisées pour entretenir le logement et qui figurent dans le décret du 26 Août 1987, le locataire doit payer les charges locatives, qui sont un accessoire du loyer.

Durant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives (l'envoi des documents n'est pas obligatoire).

C'est à cette occasion, que le locataire peut réaliser un contrôle de ses charges.

**Les associations de locataires comme La CSF peuvent avoir accès à l'ensemble des documents relatifs aux charges d'une copropriété ou d'un bailleur social en vertu de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.**

De nombreuses questions que se posent les locataires ne trouvent réponses que lors d'un contrôle. En effet, un locataire peut contrôler sur place :

- Si la facture correspond bien au montant indiqué et si la dépense qui figure sur la facture est de nature à être facturée aux locataires. Ex : la dépense est-elle citée dans l'un des décrets du 26 Août 1987 relatifs aux charges et réparations locatives ?
- Si la facture correspond à un service vraiment rendu, d'où l'importance de vérifier les bons de passage fournis par les prestataires de service ainsi que les irrégularités constatées (ex : fuites d'eau, raccordement illégal aux compteurs électriques, pannes d'ascenseur etc.)
- Si les sanctions prévues par les contrats sont bien appliquées. Le locataire peut aussi vérifier si la qualité de service promis par le bailleur est bien au rendez-vous. Un contrôle de charges peut être le début d'une réflexion plus globale sur la façon dont l'immeuble est géré par le bailleur.

Nous vous proposons d'aborder ensemble les principales règles qui régissent la fixation des charges locatives ainsi que la méthode de contrôle de chaque catégorie de dépenses. Enfin nous verrons ensemble comment se passe une régularisation et comment réclamer le trop perçu par le bailleur que ce soit à l'amiable ou au contentieux.

# POUR BIEN COMMENCER UN CONTROLE DE CHARGES



Allo ! Comment vas tu depuis notre dernière réunion ?

Salut ! Ca va plutôt bien et toi ?



J'ai bien réfléchi à notre conversation, je pense qu'il faut demander un rendez-vous pour contrôler nos charges car sinon nous n'auront jamais de réponses à nos questions !

Oui, je suis d'accord. Tu peux compter sur moi !

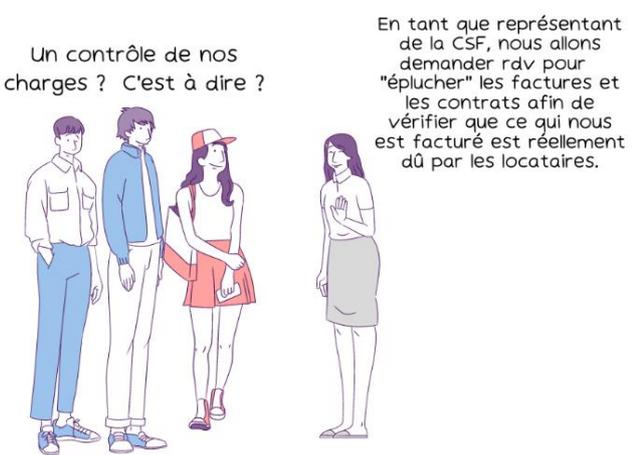
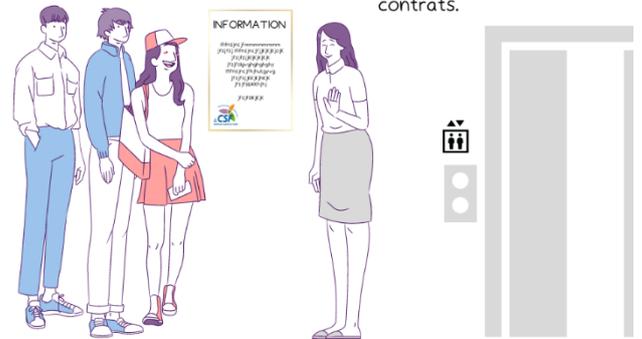


Ah, je savais que tu répondrais présente !

Oui, à plusieurs on va plus loin et plus vite. Je vais informer les locataires de la démarche. Ils ont sûrement des choses à nous dire.

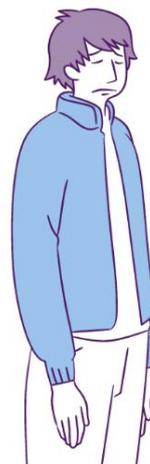
Un contrôle de nos charges ? C'est à dire ?

Il faut vérifier chez le bailleur les différents justificatifs pour s'assurer que ce qui nous est facturé est effectivement dû ! Pour cela, il faut se déplacer plusieurs fois chez le bailleur pour "épousser" les factures et les contrats.



Un contrôle de nos charges ? C'est à dire ?

En tant que représentant de la CSF, nous allons demander rdv pour "épousser" les factures et les contrats afin de vérifier que ce qui nous est facturé est réellement dû par les locataires.



Ah oui, je vois. Cela fait dix ans que j'habite ici et je n'ai jamais vu une régularisation de charges aussi importante

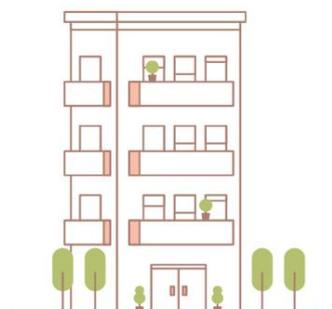
D'ailleurs je ne sais même pas si je vais pouvoir payer ce mois-ci, sans compter l'augmentation de mon loyer.



De toutes façons plus ça va, plus nous payons pour un service qui se dégrade. L'immeuble n'a jamais été aussi mal entretenu et ma consommation d'eau a triplé en un an. Je trouve ça très curieux !

Le décret charges fournit une liste de dépenses à la charge des locataires.

L'eau, le chauffage, l'électricité, les dépenses liées à l'ascenseur, l'entretien des espaces verts et des parties communes, les frais de gardiennage, les petites réparations. Tout ça représente beaucoup à la fin sur la quittance du locataire !





# DEFINITION

## Une liste limitative détermine les charges locatives

Qualifiées de « sommes accessoires au loyer principal » par l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les charges locatives sont exigibles en contrepartie de trois grandes catégories de dépenses :

- les services rendus par le bailleur et liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- les dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Il peut s'agir notamment des dépenses engagées au titre du contrat d'entretien relatif aux ascenseurs ;
- les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. L'exemple le plus courant est la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Concernant les bailleurs sociaux, la liste des charges récupérables est fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 qui répartit, dans son annexe, huit postes de charges, auxquels s'ajoutent les frais de personnel. Dans le parc privé, les charges récupérables sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987

Ces listes revêtent un caractère exhaustif et limitatif (*Rép. min, n° 30789, JOAN du 1er janvier 1996, Cass., 3e civ., 10 mars 1999, Cass., 3e civ., 2 mars 2017, 15-19418*).

Toutefois, s'agissant d'un ordre public de protection, il n'est pas interdit au bailleur de consentir aux locataires des conditions plus favorables que celles imposées par la loi (CA Paris, 9 décembre 1994).

**Le décret de 1987 encadre également les conditions dans lesquelles les dépenses de personnel peuvent être imputées au locataire** (voir chapitre consacré à la question).

Il ne faut pas confondre les charges locatives et les réparations locatives.

En effet, les réparations locatives sont également à la charge du locataire. Elles figurent également dans un décret daté du 26 Août 1987 (n° 87-712) mais cette liste est indicative. Cela signifie que le bailleur peut facturer une dépense qui ne figure pas dans la liste à condition toutefois que le coût de la réparation demeure modeste.

En effet, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs disposent que le bailleur est tenu :

- « d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ».

De son côté, le locataire doit :

- « prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ».

Deux dérogations possibles

Il peut être dérogé à la liste des charges locatives s'il existe **un accord collectif** conclu entre le bailleur et une association de locataires au titre de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, ces dérogations par accord collectif locaux sont possibles que dans deux domaines :

- l'amélioration de la sécurité (par exemple : digicode, vidéophone, vidéosurveillance, etc.)
- la prise en compte du développement durable

**Rappel concernant les accords collectifs :**

L'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 renvoie "à tout ou partie de leur patrimoine".

L'accord peut être conclu à l'échelle d'un bâtiment ou d'un groupe, d'un quartier ou sur tout le patrimoine du même bailleur. Lorsque l'accord est négocié avec l'association, il est obligatoire, dès lors qu'il aura été conclu :

- soit par une ou plusieurs association affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50% des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.

À la fin de cette première étape de la négociation, l'accord est formalisé par écrit et transmis à l'ensemble des locataires concernés par l'accord.

Ces derniers ont alors deux mois, à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, pour apporter une réponse écrite.

Pour que l'accord soit réellement et définitivement accepté, il faut qu'il ait été accepté par 50% des locataires concernés. C'est à l'organisme Hlm d'apporter la preuve que la majorité a bien été acquise.

# REGIME JURIDIQUE

En vertu des dispositions des décrets de 1982 (hlm) et 1987 (parc privé), le locataire doit régler les dépenses correspondant aux charges suivantes :

- Les ascenseurs et monte charges (ex : visites périodiques);
- Les eau froide, chaude et chauffage collectifs dans les locaux privatifs et parties communes;
- Les installations individuelles (ex : chauffage et production d'eau chaude dans les parties privatives);
- Les parties communes intérieures au bâtiment (ex : dépenses relatives à l'électricité des parties communes, au gardien d'immeuble);
- Les espaces extérieurs au bâtiment (ex: désherbage);
- L'hygiène (ex: sac en plastique pour élimination des déchets);
- Les équipements divers du bâtiment (ex: ramonage des conduits de ventilation)
- Les impositions et redevance (ex: taxe d'enlèvement des ordures ménagères)

## Les modes de paiement

Les charges récupérables sont **des dépenses** accessoires au loyer principal (loi du 6.7.89 : art. 23) dont le locataire est tenu de s'acquitter (loi du 6.7.89 : art. 7, a).

Leur régime juridique est ainsi identique à celui des loyers :

- Le non-paiement des charges locatives peut être sanctionné par la résiliation et le refus de renouvellement du bail (possibilité d'entamer une procédure d'expulsion sur ce motif)
- En fin de bail, le bailleur peut utiliser le dépôt de garantie pour couvrir les charges impayées.

Les charges locatives peuvent être réclamées par le bailleur selon les **modalités prévues au contrat** :

- **Au réel** : c'est-à-dire en tenant compte des dépenses réellement payées par le bailleur. Le paiement se fait donc a posteriori lorsque le propriétaire fournit une facture à son locataire (surtout applicable dans les maisons individuelles ou les toutes petites copropriétés).
- **Par provision et régularisation annuelle** : c'est le régime le plus courant, la provision peut être mensuelle ou non
- **Au forfait, sous conditions** : c'est possible pour les résidences universitaires, le bail mobilité et la location meublée mais pas la location vide, sauf s'il s'agit d'une colocation.

Le montant du forfait doit toutefois être fixé en fonction des dépenses exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou le précédent locataire se serait acquitté. Le forfait est ferme et définitif : il ne peut donner lieu au règlement d'un complément ou à une régularisation ultérieure. Il peut en revanche être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

## La fixation de la provision mensuelle

La provision réclamée par le bailleur doit donc être en adéquation avec les dépenses annuelles de l'immeuble (d'où l'importance de connaître les comptes de l'année précédente et le budget prévu dans l'immeuble).

## La sous-évaluation de la provision

Il arrive que la provision réclamée par le bailleur **soit sous-évaluée** par rapport au montant des dépenses réelles. **Cette pratique est sanctionnée par les tribunaux.**

En effet, une différence importante entre la provision mensuelle et la réalité des charges effectivement dues constitue une faute du bailleur.

La sous-estimation de la provision, lorsqu'elle est combinée avec un défaut de régularisation annuelle des charges par le bailleur, est considérée comme « **déloyale et brutale** » et conduit le locataire à mésestimer le montant des charges réellement dues (CA Aix : 4.3.21).

Bien que le locataire ait été condamné au paiement de la régularisation de charge réclamées par le bailleur, la faute de ce dernier a toutefois donné lieu à l'octroi de dommages et intérêts au locataire.

Tel a été le cas dans les situations suivantes :

- une régularisation de charges sur 5 ans (antérieure à la loi ALUR) de plus du triple de la somme provisionnée (Cass Civ. III : 21.3.12)
- une différence annuelle de plus de 1 000 euros entre le montant des provisions et le montant des charges réelles (Cass Civ. III : 8.10.15)
- une différence mensuelle de 57 euros, « de nature à affecter l'organisation et la tenue d'un budget par les locataires » aux ressources modestes » (CA Nîmes : 19.4.18)
- la régularisation tardive des charges, « pour des montants conséquents, excédant largement les provisions versées mensuellement, effectuée en une seule fois par le bailleur pour toute la période de location concernée » (CA Colmar : 26.3.18)

Cette question fait toutefois l'objet d'une appréciation au cas par cas. Par exemple, la Cour d'Appel de Montpellier a débouté un locataire étant donné que ce dernier n'avait sollicité aucune demande de régularisation pendant 4 années d'occupation (CA Montpellier : 30.1.18).

Dans le même sens, la Cour d'appel de Versailles a statué qu'une régularisation tardive correspondant quasiment au double de la somme provisionnée « ne caractérise pas un préjudice dès lors que les locataires n'ont pas procédé au règlement de ce solde de charges et qu'ils ne démontrent pas par ailleurs quel dommage financier ou autre en est résulté pour eux » (CA Versailles : 28.3.17).

# Régularisation des charges

## Le décompte par nature de charges

Lorsque les charges locatives sont versées sous forme de provisions, elles doivent faire l'objet d'une régularisation une fois par an.

Un mois avant la régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire **un décompte par nature de charges**.

Les tribunaux considèrent que ce décompte doit être suffisamment précis et présenter une **ventilation poste par poste** pour permettre au locataire de s'assurer que les dépenses qui lui sont imputées correspondent bien à celles prévues par le décret du 26 août 1987 (voir notamment CA Pau : 24.11.15).

Le document doit permettre de **distinguer les différents postes de charges** (chauffage, ascenseur, consommation d'eau etc).

De plus, le décompte par nature de charge doit indiquer **un mode de répartition** (CA Lyon 23.1.08).

Dans les immeubles collectifs, le bailleur doit également communiquer une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

L'obligation de fournir une note d'information relatives aux modalités de calcul des dépenses de chaleur est de froid concerne toutes les régularisations de charges intervenues postérieurement au 27 mars 2014 (CA Paris : 16.10.18, n° 16/16148).

En s'abstenant de délivrer une telle note d'information, le bailleur manque à son obligation.

Depuis le 25 octobre 2020, lorsque le logement est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télérelevables, cette note d'information doit être complétée par une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif (loi du 6.7.89 : art. 6-2, ord. n° 2020-866 du 15.7.20 : art. 5).

Lorsque le logement est situé en copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues.

L'évaluation de la consommation de chaleur ou de froid du logement doit être transmise mensuellement à partir du 1er janvier 2022.

## Le mode de répartition

### → En copropriété

Le mode de répartition des dépenses entre les occupants est inscrit dans l'état descriptif de division. Le bailleur applique donc les tantièmes de charges pour effectuer la régularisation des charges.

### → En mono-propriété

Aucune disposition légale n'encadre le mode de répartition des charges pouvant être appliqué par le bailleur entre les différents occupants de l'immeuble, y compris lorsque le bailleur est lui-même occupant de l'immeuble (CA Aix : 26.11.20).

Dans ce cas, le mode de répartition des charges peut être librement choisi par le bailleur, sous réserve d'être objectif : les charges afférant à un élément d'équipement sont récupérables même si le locataire a fait le choix de ne pas l'utiliser, ou même si l'équipement n'est pas mentionné dans le contrat de location.

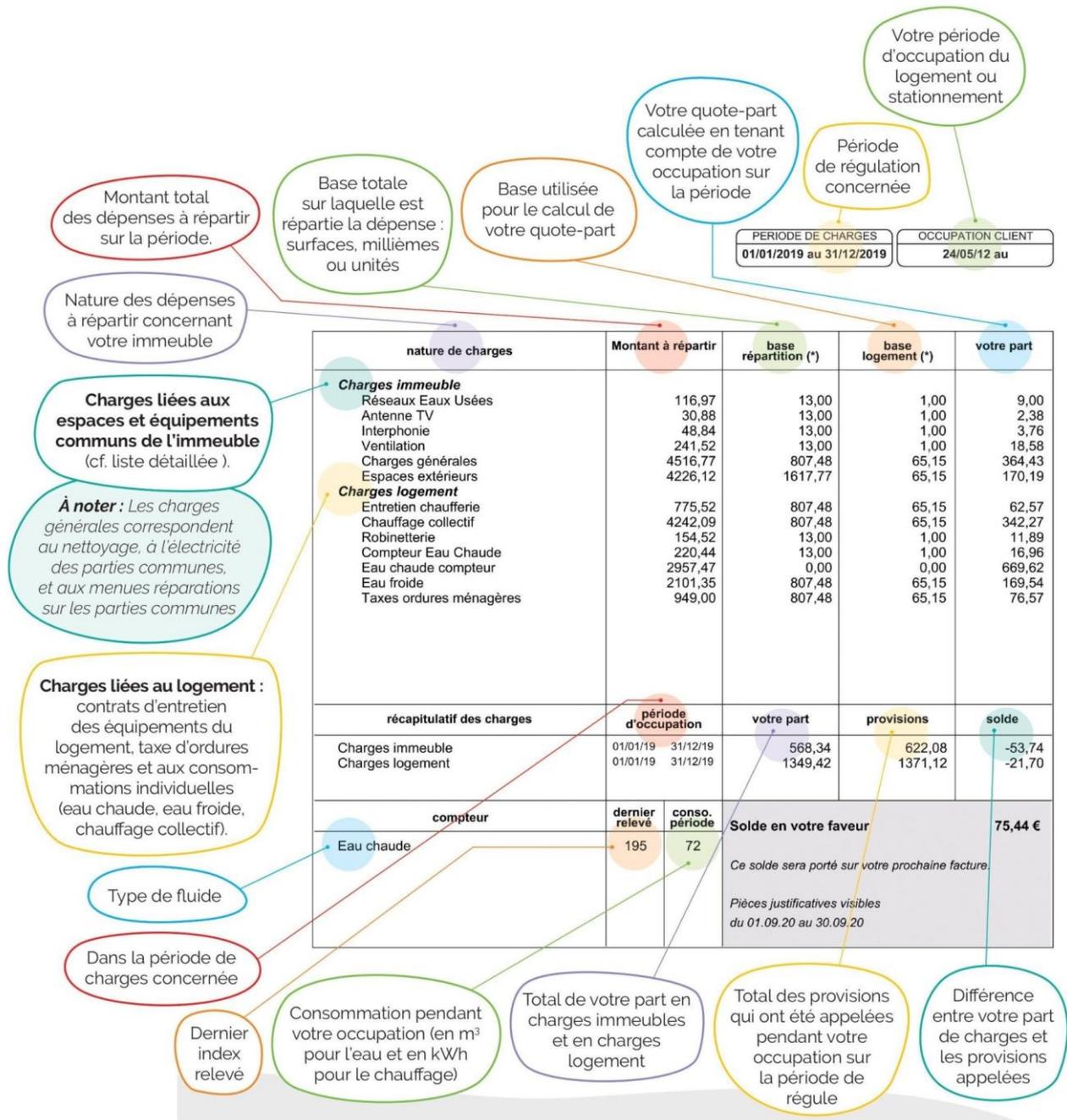
Le mode de répartition doit également répondre au **principe de l'équité** (CA Paris : 27.11.20, CA Toulouse : 21.10.20, CA Aix : 26.10.17).

Tel sera le cas par exemple d'une répartition :

- prenant en compte la consistance, la superficie et la situation des lots (CA Paris : 17.9.03) ;
- en fonction de la surface corrigée (CA Douai : 4.7.19, n° 17/06825) ;
- en fonction du nombre de personnes occupant le logement (CA Toulouse : 24.6.14, CA Nancy : 26.5.11).

Le mode de répartition choisi par le bailleur peut également ne pas être identique pour tous les postes de charges (CA Toulouse : 24.6.14).

## Exemple d'extrait de décompte des charges locatives



## La mise à disposition des justificatifs

Durant 6 mois à compter de l'envoi du décompte par nature de charges, les pièces justificatives des dépenses réclamées doivent être tenues à la disposition des locataires dans des conditions normales, c'est-à-dire dans des locaux adaptés et selon des horaires accessibles aux locataires. Peu importe que les montants des appels de charges aient été acquittés sans réserve (Cass Civ. III : 19.1.00, Cass. Civ III : 8.12.10).

Les justificatifs doivent être mis à disposition des locataires, même si un décompte détaillé leur a été fourni et même si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété (Cass. Civ III : 30.6.04 CA Aix : 5.11.17).

Depuis le 1er septembre 2015, le bailleur est tenu de transmettre également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

La nature des pièces justificatives n'a pas été définie par le législateur. Selon une réponse ministérielle (Rep. Min. n° 55321, JOAN du 15.11.11), il convient de raisonner « par analogie avec les dispositions de l'article 24 de la loi du 22 juin 1982, dite « loi Quillot ». Ce texte visait notamment les documents suivants :

- les factures
- les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants
- les quantités consommées
- le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour l'immeuble concerné

**Ces justificatifs doivent être tenus à la disposition personnelle du locataire.**

Le bailleur n'est tenu ni de fournir des photocopies de ces pièces, ni de les envoyer au locataire, que ce soit gratuitement ou aux frais de ce dernier (Rep. Min. n° 67710 : JOAN 27.4.10).

Le seul fait d'avoir pu les consulter à l'occasion d'une réunion collective ne satisfait pas aux exigences légales (Cass Civ. III : 28.1.04). De même, il est exclu que le locataire ait à se déplacer de Paris au Havre pour accéder à ces pièces (CA Paris, 27.10.09).

Par ailleurs, la communication d'un décompte de charges établi par le syndic, même détaillé, ne dispense pas de mettre à disposition du locataire les pièces justificatives (Cass Civ. III : 30.6.04).

## Le contrôle par les représentants des locataires

Les représentants des locataires exercent un contrôle des charges (loi n° 86-1290 du 23.12.86, art. 44 : JO du 24.12.86).

Peuvent exercer ce contrôle :

- tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) , ce qui est le cas de la Confédération Syndicale des Familles
- toute association qui représente au moins 10 % des locataires
- toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la CNC, au Conseil national de l'habitat (CNH) ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ainsi, toute personne adhérente à La CSF peut avoir accès aux documents relatifs aux charges, notamment si elle est désignée « délégué(e) de son immeuble » par sa CSF locale ou son Union Départementale.

Les prérogatives des représentants des locataires sont plus importantes que celles des locataires à titre individuel en matière de contrôle des charges, puisqu'ils disposent d'un accès à tout moment aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives.

## Les logements vacants au sein de l'immeuble

Lorsqu'un ou plusieurs logements sont vacants au sein de l'immeuble, **la part des dépenses correspondant à ces logements ne doit pas être imputée aux locataires** lorsque leur coût n'est pas lié à l'occupation effective des lieux.

Par exemple, si les consommations d'eau et d'électricité sont, du fait de l'inoccupation des autres appartements, exclusivement imputables aux locataires en place, il n'en est pas de même concernant la taxe d'ordure ménagère, les frais de ramonage ou encore la consommation de fuel (CA Caen : 16.5.13,).

## Le défaut de mise à disposition des décomptes ou des pièces justificatives

Il arrive régulièrement que les bailleurs refusent de communiquer les pièces justificatives en dehors du décompte des charges.

Cette attitude est sanctionnée par les tribunaux. En effet, les charges sont des dépenses qui doivent être justifiées.

Ainsi, selon les tribunaux, les charges locatives ne sont dues qu'à compter de la communication au locataire de leur mode de répartition et de la mise à disposition par le bailleur des pièces justificatives (Cass. Civ III : 8.12.10).

À défaut pour le bailleur d'avoir respecté les dispositions légales en matière de notification de décomptes de charges **et de mise à disposition des justificatifs**, il convient de le débouter **de sa demande au titre de la régularisation des charges** (CA Pau : 24.11.15)

Le locataire peut également prétendre **à la réduction ou au remboursement des provisions pour charges qui lui ont été demandées** (Cass. Civ III : 18.6.02; Cass. Civ III : 21.12.17;; Cass. Civ III : 9.5.19; CA Aix : 15.11.18).

Toutefois, on retiendra que la Cour de Cassation laisse aux propriétaires la possibilité de justifier les documents jusqu'au procès. En effet, le bailleur peut toujours présenter le décompte détaillé des charges réclamées (Cass. Civ III : 20.12.95, CA Paris : 9 .11.18), le mode de répartition des charges (CA Rouen : 1.10.20) ainsi que les documents justificatifs (Cass Civ. III : 1.4.09, CA Rennes : 13.6.18) **au cours de l'instance de demande en paiement** (Cass. Civ III : 8.12.10 Cass. Civ III : 31.5.11).

### **NOS CONSEILS :**

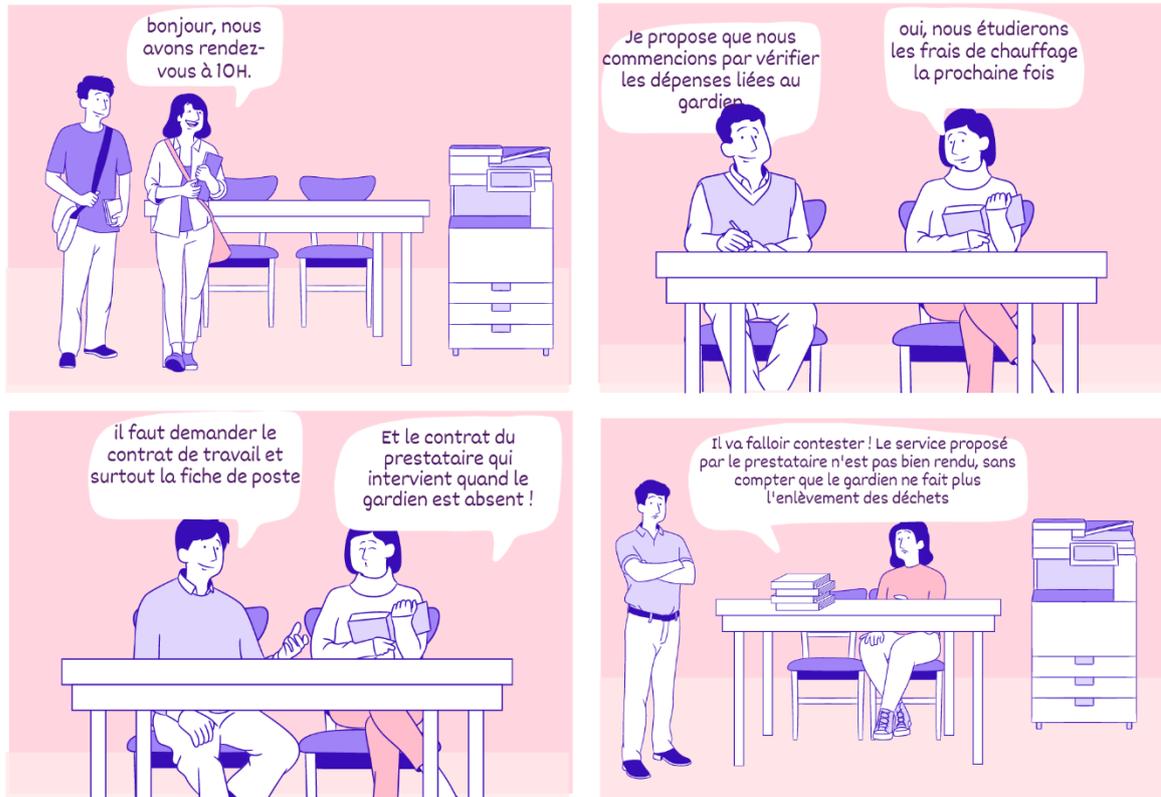
- **Réaliser un contrôle à plusieurs** : « seul on va vite, à plusieurs on va plus loin »
- **Communiquez votre démarche en amont avec les locataires** afin de recueillir leurs interrogations et leurs doléances qui vous permettront d'aller plus loin dans vos questions auprès du bailleur et de vous faire connaître (utilisez le panneau d'affichage, vous y avez le droit !)
- **Communiquez sur vos actions** : vos questions, les réponses que vous avez obtenues et celles en attentes, vos éventuels remboursements : les locataires doivent savoir ce que vous faites pour eux. Il n'est pas nécessaire d'avoir des remboursements pour communiquer. Votre démarche en elle-même participe à la bonne gestion de l'immeuble en permettant d'y voir plus clair et d'obtenir des réponses à des questions légitimes. Permettez aux locataires de prendre connaissance de votre existence et de vos actions.
- **Commencez d'abord par le poste de charges le plus problématique**. Pour cela, commencez déjà par analyser le décompte par nature de charges et regardez le poste qui a le plus évolué ces dernières années. Ne pensez pas que vous pourrez tout contrôler en un jour ni même en deux.
- **Demandez expressément un rendez-vous au bailleur pour pouvoir consulter les justificatifs**. Un contrôle ne se fait pas à l'improviste. Dans tous les cas, restez courtois. En cas de non réponse ou de réponses insatisfaisantes, ménagez-vous des preuves : faites des lettres recommandées afin de suspendre les délais de prescriptions (3 ans) et pouvoir agir en justice si nécessaire.
- **Conservez les décomptes et vos écrits années par années**, pour analyser l'évolution de l'immeuble (voir le tableau ci-dessous).
- **Un contrôle de charges locatives permet de veiller à la bonne gestion de l'immeuble et de faire des propositions pour améliorer la qualité de service pour les locataires** : changer de prestataire, mieux communiquer sur les réparations à venir, sur le rôle du gardien etc. Ce n'est pas qu'une question d'argent et de remboursement.
- **Vous pouvez désigner jusqu'à trois délégués par immeuble (y compris en copropriété où ces délégués peuvent assister aux débats lors des AG) et demander à participer à un conseil de concertation locative** s'il s'agit d'un bailleur social, afin d'aller plus loin dans la recherche de qualité de service.

| Charges générales     | année n-3 | année n-2 | année n-2 | remarque sur le service rendu |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|
| Eau                   |           |           |           |                               |
| eau individuelle      |           |           |           |                               |
| EDF                   |           |           |           |                               |
| salaires employé      |           |           |           |                               |
| charges gardiens      |           |           |           |                               |
| taxes sur salaires    |           |           |           |                               |
| contrats              |           |           |           |                               |
| nettoyage             |           |           |           |                               |
| espaces verts         |           |           |           |                               |
| insectes              |           |           |           |                               |
| vide-ordure           |           |           |           |                               |
| robinetterie          |           |           |           |                               |
| digicode interphone   |           |           |           |                               |
| fournitures           |           |           |           |                               |
| menues réparations    |           |           |           |                               |
| TEOM                  |           |           |           |                               |
| taxe balayage         |           |           |           |                               |
| <b>TOTAL</b>          |           |           |           |                               |
| Charges batiment      |           |           |           |                               |
| menues reparations    |           |           |           |                               |
| Chauffage et VLC      |           |           |           |                               |
| Combustible           |           |           |           |                               |
| chauffage de l'eau    |           |           |           |                               |
| entretien             |           |           |           |                               |
| produits              |           |           |           |                               |
| <b>TOTAL</b>          |           |           |           |                               |
| Ascenseur             |           |           |           |                               |
| Energie               |           |           |           |                               |
| entretien             |           |           |           |                               |
| <b>TOTAL</b>          |           |           |           |                               |
| Parking               |           |           |           |                               |
| Electricite           |           |           |           |                               |
| Entretien porte       |           |           |           |                               |
| <b>TOTAL</b>          |           |           |           |                               |
| Eau                   |           |           |           |                               |
| location compteurs    |           |           |           |                               |
| Eau froide            |           |           |           |                               |
| eau chaude collective |           |           |           |                               |

|                   |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|
| <b>TOTAL</b>      |  |  |  |  |
| <b>Provisions</b> |  |  |  |  |
| <b>SOLDE</b>      |  |  |  |  |

# LES DIFFERENTS POSTES DE CHARGES

# LES DEPENSES DE PERSONNEL ET NETTOYAGE



Lors d'un contrôle, il conviendra de vérifier la façon dont le ménage est assuré dans l'immeuble : y a-t-il du personnel pour assurer le ménage ou une entreprise de nettoyage ?

Dans l'hypothèse où il y a du personnel mis à disposition par le bailleur, il conviendra de vérifier les tâches qui sont assurées ainsi que la qualification du contrat de la personne : s'agit-il d'un gardien (loge souvent sur place, est soumis à des astreintes etc.) ou d'un employé d'immeuble ?

A cet égard, seul les contrats et les fiches de postes peuvent permettre d'assurer un contrôle.

Le bailleur, pour justifier le salaire du gardien, doit remettre aux locataires son contrat de travail (**Cass. Civ III : 28.11.19, n° 18-23919**).

Le bailleur qui refuse de communiquer, y compris devant le tribunal, le contrat de travail du gardien ainsi que ses fiches de paie pour des raisons de confidentialité, empêche de vérifier la fiche de poste détaillée du gardien.

Selon une jurisprudence récente, la fourniture d'un tableau récapitulatif émanant de ses propres services est insuffisante et le bailleur doit être condamné à rembourser au locataire l'intégralité des

salaires du gardien réclamés (CA Paris : 30.6.20, n° 18/08770, CA Paris : 19.11.18, n° 16/23077).

**Est récupérable 75 % du salaire du gardien en cas de cumul des tâches d'enlèvement des poubelles et d'entretien des parties communes, sinon c'est 40 % !**

Par ailleurs, on notera que le couple **de gardien est assimilé à un personnel unique**.

Par ailleurs, le salaire du personnel encadrant est récupérable à 10 % et les sociétés de nettoyage à 100 %, TVA comprise.

**Selon les tribunaux, l'empêchement du gardien doit être temporaire et non pas permanent.** Une décision de la Cour de Cassation (Cass. Civ. 3, du 17 décembre 2013) autorise à contester la récupération des dépenses de gardien si la société de nettoyage intervient en même temps que le gardien.

Plus récemment, la jurisprudence a adopté une position moins restrictive. Pour exclure totalement le caractère récupérable de la dépense de personnel en cas de partage, il convient de démontrer que le gardien n'effectue aucune tâche d'entretien ou d'élimination des déchets (Cass. Civ. III : 8.3.18, n° 17-11985, Cass. Civ III : 12.7.18). En l'espèce, le gardien partageait avec un tiers l'entretien des parties communes mais effectuait seul l'élimination des déchets. La rémunération du tiers qui intervient en remplacement du gardien ou du concierge et qui assure les mêmes fonctions que celui-ci est récupérable en fonction des missions effectuées (voir par exemple : CA Paris : 19.11.18, n° 16/23077).

En cas de containers enterrés, le gardien en principe ne fait plus l'enlèvement des poubelles. La récupération des frais de gardiennage est donc réduite à 40 % dans ce cas.

**Concernant les employés d'immeuble, la récupération des charges est de 100 %**, y compris si l'employé ne fait qu'une seule des tâches à savoir : l'enlèvement des déchets et/ou le nettoyage des parties communes.

## Éléments de rémunération pris en compte

Tant pour les gardiens, les concierges que pour les employés d'immeuble, les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales (décret du 26.8.87 : art. 2, c).

Toutefois, le texte exclut les éléments suivants (qui ne sont dès lors pas récupérables) :

- le salaire en nature
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise
- les indemnités et primes de départ à la retraite
- les indemnités de licenciement
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise
- la participation de l'employeur à l'effort de construction
- la cotisation à la médecine du travail

Est récupérable le coût de l'abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires, notamment dans la loge du gardien (Cass. Civ III : 30.11.05).

Cependant cette mise à disposition du téléphone requiert l'information des locataires pour que le montant de l'abonnement puisse être récupéré par le bailleur (Cass. Civ III : 29.10.08) sans que la Cour de cassation ne précise les formes requises pour cette information, le courrier émanant, en l'espèce, d'une association à laquelle tous les locataires n'étaient pas adhérents et ne suffisant pas à caractériser la réalité de l'information (Cass. Civ III : 3.11.16).

**Ne sont pas récupérables :**

- les frais de gardiennage de nuit d'une aire de stationnement (Cass. Civ III : 8.10.97) ;
- les dépenses de télalarme et de télésurveillance (Cass. Civ III : 1.6.05) ;
- les frais d'entretien d'un groupe électrogène (Cass. Civ III : 30.11.05) ;
- les contrats d'extincteurs et de sécurité incendie (CA Agen : 7.11.07, CA Versailles : 20.3.12)

**Par ailleurs, concernant l'entretien et l'hygiène dans l'immeuble, sont récupérables :**

- les sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
- les produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
- l'entretien et vidange des fosses d'aisance.
- l'entretien des appareils de conditionnement des ordures.
- les frais de détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes ainsi que les frais de curage des collecteurs extérieurs (Cass. Civ III : 6.12.95, CA Metz : 17.5.18)
- les frais de vidange d'une fosse septique (Cass. Civ III : 24.3.10, n° 09-10208) ;
- les dépenses d'entretien des containers à ordures et de leurs abords (CA Paris : 19.11.18).

**Ne sont pas récupérables :**

- les produits de dératisation (Cass. Civ III : 24.2.99, n° 97-14386 ; Cass. Civ III : 29.1.02)
- les frais de personnel de désinsectisation et de désinfection des parties communes (Cass. Civ III : 10.3.99; Cass. Civ III : 27.11.02, n° 01-11132 ; Cass. Civ III : 1.4.03) ;
- les frais de location d'un container auprès d'une collectivité locale (Cass. Civ III : 5.10.94) ;
- les frais d'enlèvement des « encombrants » (Cass. Civ III : 15.5.08, n° 07-16567, CA Paris : 19.11.18, CA Paris : 30.6.20) ;
- les frais du personnel ayant participé au débouchage des vide-ordures (Cass. Civ III : 10.3.99) Cass. Civ III : 1.4.03) ; des égouts (Cass. Civ III : 3.4.07, n° 06-12937 ; Cass. Civ III : 13.6.12)
- les frais de dégorgement d'une colonne d'eau usée et d'eau vanne (Cass. Civ III : 13.6.12, CA Paris : 27.3.18) ;
- les frais d'entretien d'une pompe de relevage des eaux usées (Cass. Civ III : 18.12.02, CA Versailles : 14.2.12).
- les travaux de nettoyage de graffitis apposés sur les parties communes de l'immeuble par des personnes non identifiées (Cass. Civ III : 17.7.97)

**Par contre sont récupérables :**

- le nettoyage des vitreries (CA Versailles : 14.2.12)
- l'électricité de la loge et du bureau du gardien (CA Paris : 19.11.18).
- l'électricité de la loge lorsqu'elle n'est pas occupée le poste de gardien étant vacant (CA Paris : 30.6.20).

# BIEN CONTROLER LES DEPENSES LIEES AUX FRAIS DE PERSONNEL

## Je demande au bailleur :

- Le contrat de travail du personnel (il y a souvent des refus)
- Les fiches de poste (le plus important pour vérifier les tâches accomplies et récupérables)
- La déclaration annuelle des salaires (document officiel fiscal) : DAS1
- Tableau DRH de présence du personnel en titre (planning)
- Le livre des salaires



## Je vérifie aussi que :

- Le statut et les tâches effectuées par le personnel (est il un gardien ou un employé d'immeuble car ce n'est pas le même mode de répartition)
- Le mode de répartition des salaires du personnel est équitable et pertinent (notamment s'il est sur plusieurs sites).
- Le montant et les dates des factures (pour vérifier que je ne paie pas des factures de l'année dernière et si je ne paie pas en trop ou pour des prestations non récupérables comme par exemple les frais de personnel de désinsectisation.)
- S'il y avait des containers enterrés (car le mode de répartition doit évoluer si le gardien n'effectue plus l'enlèvement des déchets)
- Les absences dans le planning du gardien
- Les avantages en nature ou la mutuelle, car ce n'est pas récupérable

## Je demande aussi au bailleur :

- Le contrat d'entreprise de nettoyage avec le cahier des charges (pour vérifier son application et son adaptation au site)
- Les avis de passage de l'entreprise de nettoyage (pour vérifier si la personne est bien intervenue)
- Les factures (pour vérifier les prix)

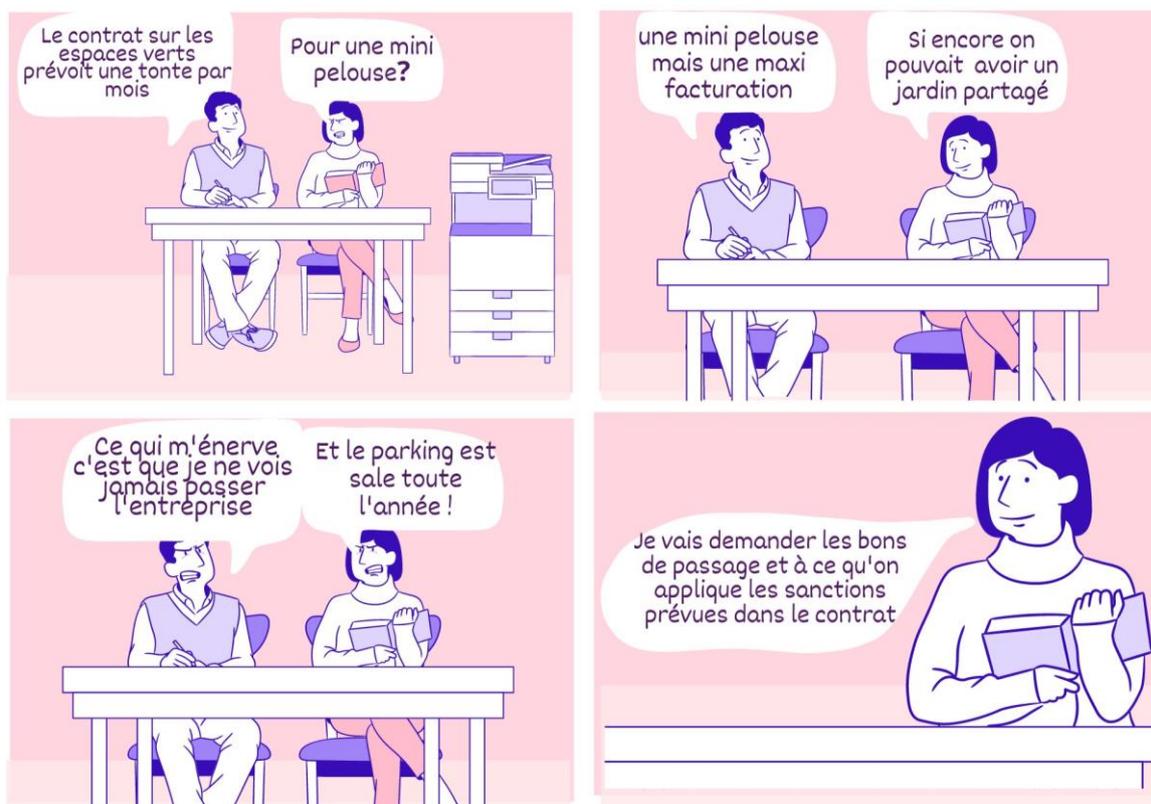
## Ce qu'il faut vérifier lors du contrôle

- Si j'ai bien tous les avis de passage
- Si le service a bien eu lieu et est de bonne qualité (je demande au préalable cela aux habitants et me renseigne sur la réputation de l'entreprise)
- Si le contrat est réalisable physiquement et n'est pas obsolète (ex : suppression des vide ordures).
- Si les produits utilisés sont de qualité et écologiques
- Si le bailleur soit certifié par un organisme extérieur (pour garantir la qualité de service)

**RAPPEL** C'est la commission d'appel d'offre qui sélectionne les entreprises, un représentant des locataires peut demander à y participer. La présence d'un représentant des élus des locataires est obligatoire dans les offices publics de l'habitat.

Il est possible d'inscrire à l'ordre du jour des prochains Conseils de Concertation Locative la question du nettoyage et des entreprises extérieures afin de discuter du service rendu. Les Quartiers Politiques de la Ville doivent justifier d'un très haut niveau d'entretien afin de pouvoir justifier de l'abattement de la Taxe Foncière sur la propriété bâtie.

## LES ESPACES VERTS ET AIRES DE STATIONNEMENT



Le décret charges cite un ensemble des prestations et services à la charge des locataires concernant les espaces extérieurs (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux). Il s'agit **des dépenses relatives à l'électricité, à l'essence et à l'huile**.

Par ailleurs, est récupérable les fournitures de consommables utilisées dans l'entretien courant à savoir **les 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.

Concernant l'exploitation et l'entretien courant, **est récupérables les 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.

L'entretien du matériel horticole : remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux. Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages.

## → Que disent les tribunaux ?

Outre ces frais d'entretien des espaces extérieurs, les tribunaux ont eu à se prononcer sur des cas qui peuvent s'avérer courant à savoir des espaces verts ouverts au public ou qui appartiennent à un tiers comme par exemple la commune.

Ainsi, selon la Cour de Cassation en 2005, **n'est pas récupérable l'entretien des espaces verts ouverts au public et non exclusivement réservés aux locataires.** (Cass. civ. III, 30 novembre 2005).

Toutefois, la Cour de cassation a été saisie une seconde fois de cette affaire en 2008. Pour la Cour, les locataires « ne démontraient pas l'usage quasi exclusif des espaces vert par des personnes étrangères à la résidence, ni une impossibilité pour les locataires de jouir normalement des jardins ». Elle en déduit que les frais d'entretien de ces espaces verts étaient récupérables sur les locataires (Cass. Civ III : 15.10.08).

Au regard de cette dernière décision, les frais d'entretien **des espaces verts apparaissent récupérables, sauf l'hypothèse d'espaces vert exclusivement réservés à des personnes étrangères à la résidence ou en cas d'impossibilité pour les locataires de jouir de ces espaces.** Pour la Cour d'appel de Lyon, il ne peut être tenu compte de ce que des personnes extérieures à la résidence usant de la relative accessibilité des lieux, traversent malgré l'interdiction qui leur en est faite les espaces verts de la résidence pour en déduire que ceux-ci sont volontairement ouverts au public (CA Lyon : 26.11.15, n° 14/00582). Dans le même sens, pour la Cour d'appel de Bordeaux, le seul **fait que les espaces verts ne soient pas clôturés ne suffit pas à démontrer qu'ils sont ouverts au publics.** Leur entretien est récupérable sur le locataire (CA Bordeaux : 8.8.19, n° 16/06338).

Par ailleurs, n'est pas récupérable l'entretien des espaces verts n'appartenant pas au bailleur même si les locataires ont la jouissance exclusive de ces espaces (CA Versailles 1re ch. 2e sect., 18 décembre 1987, Revue des loyers 1988, 210.)

### **Ne sont pas récupérables :**

- les dépenses d'élagage des arbres (Cass. Civ III : 23.3.04)
- les dépenses d'abattage des arbres (Cass. Civ III : 13.11.07)
- les dépenses d'entretien concernant les arbustes et végétaux plantés non dans les parties affectées à l'usage commun mais dans un jardin privatif autre que celui du locataire (Cass. Civ III : 1.6.88)
- les dépenses d'entretien des façades extérieures (Cass. Civ III : 17.7.97)
- le nettoyage des gouttières (CA Versailles : 20.3.12)
- les dépenses de « réfection » des massifs, plates-bandes ou haies (CA Toulouse : 21.10.20)
- les dépenses liées à l'entretien des toitures végétalisées, celles-ci ne constituant pas des espaces verts pour l'entretien duquel le décret prévoit la possibilité d'exiger des charges récupérables (Rép. Min n° 7421 : JO AN du 9.10.18) ;
- le désherbage d'une toiture-terrasse (CA Toulouse : 23.9.19).

## BIEN CONTROLER LES DEPENSES LIEES A L'ENTRETIEN DES ESPACES EXTERIEURS ET DES ESPACES VERTS



### Ce que je demande au bailleur :

- ↗ Le contrat d'entretien des espaces verts et des aires de stationnement (pour vérifier ce qui est prévu en terme de tâches à faire)
- ↗ Les bons de passage (pour vérifier si la personne est bien intervenue)
- ↗ Le nombre d'intervention dans l'année prévus au contrat
- ↗ Le type d'intervention sur les espaces verts car certaines prestations ne sont pas récupérables

### Je vérifie aussi que :

- ↗ Il existe un espace vert (arbustes arbres, gazon) dans la résidence
- ↗ Cet espace appartient bien au bailleur et non à la Commune ou autre (se renseigner auprès des services fiscaux)
- ↗ Cet espace est accessible aux locataires
- ↗ Cet espace est régulièrement entretenu (nettoyage, tontes, élagages).

# L'EAU CHAUDE ET FROIDE



Les dépenses d'eau sont récupérables qu'il s'agisse de l'eau des parties communes ou des parties privatives (sauf le locataire a un contrat direct avec un prestataire pour sa fourniture d'eau).

**En effet, selon l'Annexe II du décret charges sont récupérables les 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

Sont également récupérables, 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.

Sont récupérables les produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau, à l'électricité et les dépenses de combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature (pour chauffer l'eau).

L'eau chaude figure souvent dans les décomptes sous les initiales ECS (eau chaude sanitaire).

### Attention à ne pas payer deux fois

Le coût à répartir entre les occupants est la somme du coût de l'eau froide et de son réchauffement. Il est important de ne pas payer deux fois et donc de vérifier que le compteur d'eau s'arrête quand le locataire fait couler de l'eau chaude.

Lorsqu'une même chaudière assure à la fois le chauffage des logements et la production d'eau chaude, le coût du réchauffement de l'eau ne peut être estimé de façon précise. Il peut toutefois être estimé en comparant par exemple les consommations de combustibles entre les périodes chauffées et non chauffées. Il convient de veiller à ce que le coût du réchauffement de l'eau ne soit pas facturé à la fois au titre de la dépense d'eau et au titre de la dépense de chauffage (par exemple : CA Aix : 1.9.08).

On note que peuvent être récupérées auprès du locataire les charges liées à la mise à disposition de compteurs, leur entretien, le relevé des index de consommation, la répartition semestrielle des dépenses d'eau froide et chaude, la facturation et l'encaissement de celles-ci auprès des usagers.

Toutefois, les frais de pose d'un compteur individuel ne sont pas récupérables et restent à la seule charge du propriétaire bailleur copropriétaires.

Selon les tribunaux, l'entretien des pompes de relevage des eaux usées n'est pas une charge récupérable. (Civ3ème, 18 décembre 2002).

Les frais de débouchage des égouts ne sont pas récupérables (Civ 3eme 3 avril 2007).

Ne sont en revanche pas récupérables non plus :

- les dépenses d'entretien des pompes destinées à doser les produits utilisés pour éviter la corrosion des installations et des canalisations (CA Paris : 18.3.08)
- les dépenses de modernisation des chaufferies (Cass Civ. III : 6.12.95) ;
- le combustible stocké entre deux périodes de chauffe (Cass. Civ III : 5.2.92)
- les frais de location d'une citerne de gaz (CA Douai : 28.9.17)
- la gestion, télégestion et télésurveillance de la chaufferie (Cass. Civ III : 24.3.04) ;
- la recherche de fuite sur des colonnes parties communes (CA Douai : 28.6.18) ;
- la surconsommation d'eau imputable à un défaut d'entretien du logement par le bailleur (CA Versailles : 5.6.18, n° 16/05344).

Il est aussi important de vérifier **qu'aucun tiers ne s'est branché** au compteur d'eau du bailleur (par exemple pour des travaux, ou pour leur usage personnel comme cela peut arriver avec les commerces en bas des immeubles ou des raccordements frauduleux par des individus en difficultés).

Il convient aussi de vérifier qu'il **n'y ait pas eu de fuites dans l'immeuble** qui pourraient justifier une augmentation importante du volume d'eau consommé.

La répartition des dépenses d'eau entre locataires correspondant à leur consommation individuelle est en principe connue grâce aux compteurs individuels dont la pose est désormais obligatoire.

### → Les installations individuelles

Par ailleurs selon l'annexe III du décret charges concernant les installations individuelles, sont récupérables les dépenses relatives :

- au chauffage et production d'eau chaude,
- la distribution d'eau dans les parties privatives,
- le réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire
- la vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe
- le dépannage et le contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- la vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage
- le réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau
- le contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide, eau chaude ;
- le contrôle des groupes de sécurité ;
- le rodage des sièges de clapets des robinets ;
- le réglage des mécanismes de chasses d'eau.
- Les menues réparations relatives au remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz, au rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries, le remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets et remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau

Enfin, sont récupérables, la location des compteurs d'eau chaude et froide, leur entretien, le relevé des index de consommation. En revanche, ne sont pas récupérables le dépôt de garantie et les frais de dossiers liés aux compteurs d'eau (CA. Toulouse : 17.11.98, réf. jurisp. INC n° 3394).

Les dépenses d'entretien courant et les menues réparations des installations individuelles liées au chauffage et à la production d'eau dans les parties privatives sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur à la place du locataire (Rép. Min n° 2118 : JO AN du 31.1.94).

Le détartrage du chauffe-eau électrique avec dépose du bloc de résistance dépasse le simple nettoyage d'entretien courant et incombe au bailleur (Cass. Civ III : 29.10.08, n° 06-21633).

# BIEN CONTROLER SES DEPENSES D'EAU INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE



## Je demande au bailleur :

- Le contrat principal
- Les factures (vérifier les volumes et les prix)
- Le contrat de maintenance
- Les déclarations liées aux dégâts des eaux
- Le nombre de relevés prévus et effectués

## Je vérifie que :

- Le nombre de logements vacants sur l'année
- Le mode de répartition de l'eau des parties communes (Y a t il des compteurs d'eau individuels, ils sont obligatoires en principe)
- Le montant des consommations des années précédentes afin de faire des comparaisons
- Si le compteur d'eau froide s'arrête si je fais couler de l'eau chaude

## Je demande aussi au bailleur :

- Comment est calculé le chauffage de l'eau ?
- Comment se fait la répartition entre l'eau chaude et l'eau froide?
- S'il y a un commerce dans la résidence (afin de ne pas payer le surplus de consommation d'eau)

## POUR ALLER ENCORE PLUS LOIN :

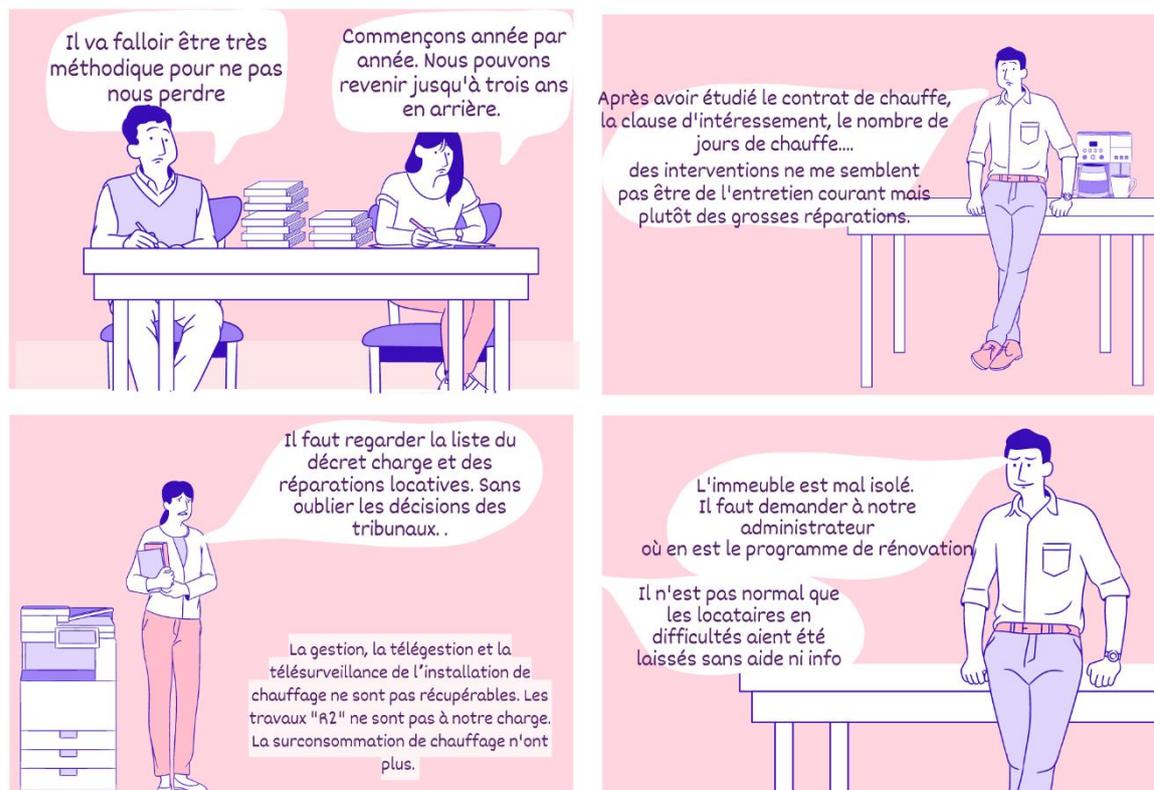
### Je demande au bailleur que :

- La relève des compteurs généraux et des compteurs individuels aient lieu aux mêmes dates et tous les trois mois pour vérifier s'il n'y a pas des fuites
- La rationalisation des compteurs (un compteur par logement)
- L'installation de la télé-relève quand il y a une réhabilitation ainsi qu'un système permettant de suivre en direct la consommation d'eau.
- Un observatoire local des charges soit mis en place
- Les réglages soient bien réalisés : un chauffagiste doit pouvoir dire combien de litre il faut pour réchauffer l'eau.

### Je demande au bailleur à ma CSF locale de :

- Lancer une enquête sur le prix de l'eau (par quartiers)
- Faire partie de la commission consultative sur les services publics (CCSP)

# LE CHAUFFAGE



Avant d'entamer un contrôle de charges, il est important de connaître les modalités de chauffage de l'immeuble. Les immeubles peuvent être chauffés collectivement ou individuellement (par exemple avec des radiateurs électriques).

**Le décret charges du 26 aout 1087 précise que sont récupérables les dépenses relatives :**

- au nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ainsi que l'entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards, le graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- au remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie
- à l'entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes
- à la vérification et entretien des régulateurs de tirage le réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage
- à la purge des points de chauffage
- aux frais de contrôles de combustion
- à l'entretien des épurateurs de fumée
- aux opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées et conduite du chauffage

- les frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels
- l'entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur
- les contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur
- la vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur
- le nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires
- la vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- les menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun dont la réparation de fuites sur raccords et joints, le remplacement des joints, clapets et presse-étoupes et le rodage des sièges de clapets, les menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur et la recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

Lorsque l'immeuble est équipé de compteurs individuels de chaleur, les dépenses individuelles d'énergie sont réparties sur la base des consommations réelles enregistrées et les frais d'énergie restants (frais communs d'énergie).

Les dépenses d'entretien de l'installation sont réparties selon les modalités fixées par le bailleur ou la copropriété (surface ou volume de chauffe, nombre de radiateurs...).

Le bailleur est tenu de garantir aux locataires la jouissance paisible du logement et, à ce titre, est responsable du bon fonctionnement du système de chauffage (Cass. Civ III : 11.10.18).

Le chauffagiste doit garantir que l'installation soit équilibrée (et donc permette un chauffage homogène dans l'immeuble).

#### **La gestion du système de chauffage collectif peut avoir lieu via :**

- un contrat d'entretien ;
- un contrat d'exploitation ;
- un contrat de vente de chaleur.

Le contrat d'entretien doit distinguer les prestations prévues par le décret du 26 août 1987 des prestations non récupérables.

Les interventions hors contrat font l'objet d'une facturation détaillée permettant de distinguer les prestations récupérables des autres.

La gestion totale de l'installation peut également être assurée dans le cadre d'un contrat d'exploitation. Dans ce cas, les obligations de la société sont beaucoup plus larges, puisqu'en plus de l'entretien courant, elles peuvent inclure les grosses réparations, voire le renouvellement de l'installation.

Le contrat distingue alors trois groupes de prestations :

- le poste P1, qui correspond au prix du combustible (à la charge des locataires)
- le poste P2, qui correspond à la conduite, au contrôle, au réglage et à l'entretien courant de l'installation (à la charge des locataires)
- le poste P3, pour le gros entretien et le renouvellement du matériel (à la charge du bailleur)

Lorsque l'exploitant a financé les installations, le coût du contrat inclut de plus un poste P4 correspondant à l'amortissement des installations. **Le locataire ne rembourse que les postes P1 et P2.**

**Concernant le combustible**, les bailleurs sociaux et les copropriétés bénéficient d'un bouclier énergétique (voir chapitre Electricité).

|               |   |
|---------------|---|
| Prestation P1 | Fourniture d'énergie  |
| Prestation P2 | Maintenance des installations (maintien en bon état de fonctionnement de l'installation) et conduite du chauffage (opérations de pilotage de la production et de distribution de la chaleur nécessaire pour obtenir les températures contractuelles dans les différents locaux et, le cas échéant, celle de l'eau chaude sanitaire) |
| Prestation P3 | Garantie totale et renouvellement du matériel (gros entretien)  |
| Prestation P4 | Financement d'une rénovation de chaufferie  |

## La Clause d'intéressement

Bien souvent, il y a une clause d'intéressement qui est signée avec le prestataire. Ce dernier s'engage à ce que la dépense énergétique soit bien calculée. Cette clause permet de fixer des objectifs de consommations avec un partage des économies et des excès de consommation du combustible / d'énergie entre l'exploitant et la copropriété. Par conséquent, elle peut être intégrée à chacun des marchés (sauf le marché MF) et doit être précisée clairement dans le contrat. Cette clause permet d'encourager les habitants à faire des économies d'énergie tout en engageant l'exploitant dans la démarche. En effet, l'économie réalisée est généralement répartie entre le chauffagiste et la copropriété.

Il est donc important de vérifier pendant le contrôle que cette clause soit bien appliquée et que les sommes à partager entre le bailleur et le prestataire soient bien remboursées aux locataires.

## Information du bailleur

Le bailleur doit fournir une **note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage** et de production d'eau chaude sanitaire collectif.

Par ailleurs, il est important de connaître le nombre de jours chauffés sur l'année, au moment du contrôle. Les locataires bénéficient du chauffage 6 à 7 mois dans l'année mais la paie tout au long de l'année.

A partir du 25 octobre 2020, à la suite de la transposition d'une directive européenne, un nouvel article 6-2 de la loi du 6 juillet 1989 impose **au propriétaire de transmettre au locataire une évaluation de sa consommation de chaleur et d'eau chaude sanitaire.**

Il peut également s'agir de la consommation liée à la climatisation si l'immeuble est doté d'un système centralisé. Ces informations devront être transmises tous les six mois et, à partir du 1er janvier 2022, le propriétaire devra informer son locataire tous les mois en fonction des éléments remis par le syndic de l'immeuble. Le but est qu'en étant mieux informé le locataire contrôle et réduise sa consommation.

Enfin, depuis un décret du 23 avril 2012, les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela **est techniquement possible** et économiquement

viable, une installation qui détermine la quantité de chaleur utilisée par chaque logement grâce à des appareils de mesure permettant d'individualiser la consommation de chaque logement.

## CHAUFFAGE URBAIN

Un **réseau de chauffage urbain** distribue, à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération, de la **chaleur** sous la forme d'eau chaude, d'eau surchauffée ou de vapeur (comme à Paris)

La chaleur est produite dans des **centrales de chauffe** par combustion de déchets **ménagers, charbon, gaz voire fioul**. Elle est distribuée vers les bâtiments via un **réseau maillé et interconnecté** de plusieurs kilomètres sous la voie publique.

Le réseau de chauffage urbain fonctionne en circuit fermé et est constitué d'une **double canalisation** :

- l'une pour conduire le fluide vers les bâtiments (réseau aller)
- l'autre pour le retour vers les centrales de production (réseau retour)

Le réseau de chauffage urbain pénètre dans un immeuble au niveau d'un poste de raccordement situé dans un local appelé « **sous-station** ».

Le poste de raccordement assure le transfert d'énergie entre le réseau de chaleur (réseau primaire) et l'installation de chauffage de l'immeuble (réseau secondaire) qui alimente chaque logement en chaleur et en eau chaude sanitaire.

Dans le cadre d'un contrat de vente de chaleur (chauffage urbain), la facture comprend une partie variable (R1), proportionnelle à la consommation effective de l'utilisateur et une partie fixe (R2), comprenant notamment des dépenses d'investissement et d'amortissement des installations de chauffage urbain auxquelles est rattaché l'immeuble.

**Avec la loi NOME de 2010, le bailleur peut réclamer au locataire la totalité de la dépense (les postes R1 et R2).** Auparavant, la jurisprudence considérait que la part fixe (poste R2) des contrats de fournitures de chaleur n'était pas récupérable sur le locataire.

### Ne sont pas récupérables :

- La gestion, la télégestion et la télésurveillance de l'installation de chauffage. (Cass. civ. III, 23 mars 2004, pourvoi no 02-20 933.)
- Le bailleur ne peut récupérer sur ses locataires que le coût du combustible consommé et non celui qu'il est éventuellement obligé de stocker entre chaque saison de chauffe en raison du type de chauffage qu'il a choisi. (Cass. civ. III, 5 février 1992.)
- La surconsommation de chauffage. Des locataires trop chauffés (jusqu'à 30 °C voire plus) malgré leurs réclamations n'ont pas à payer la surconsommation correspondante. (CA Paris 8e ch. A, 17 juin 1986, Loyers et Copr. novembre 1986, no 408.)
- La location des citernes de gaz. (JOAN Q. 14 janvier 1985, p. 192.)

## RAPPEL

Dans un logement occupé récent ou neuf (date de dépôt du permis de construire postérieure au 1er juin 2001), la température minimum à laquelle l'occupant doit pouvoir se chauffer est fixée à 18°C. La température peut être abaissée la nuit à 17 degré pour réaliser des économies.

Il faut aussi se renseigner sur le règlement sanitaire départemental pour la température minimale. La température maximum obligatoire est fixée à 19°C pour l'ensemble des pièces composant ce logement.

Dans les logements mis en location, quelle que soit leur caractéristique (neuf, ancien ou récent), le locataire doit pouvoir se « chauffer normalement » conformément au décret décence du 30.01.2002. Certaines étiquettes énergétiques seront interdites progressivement. Lorsque le bail est signé (ou renouvelé ou reconduit) depuis le 1er janvier 2023, le logement doit consommer moins de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable: et par an. Cette consommation est estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce diagnostic doit être fourni au locataire lors de la signature du contrat. En 2025, le logement devra appartenir aux classes A à F. En 2028, le logement devra appartenir aux classes A à E. Enfin en 2034, le logement devra appartenir aux classes A à D.

La Cour de Cassation dans un arrêt du 4 juin 2014 considère que la seule alimentation d'un logement en électricité ne répond pas à elle seule au critère de chauffage d'un logement décent, le contrat de bail ne pouvant pas prévoir de clause contraire.

## BIEN CONTROLER SES DEPENSES DE CHAUFFAGE INDIVIDUEL ET COLLECTIF

### Je demande au bailleur :

- les contrats d'entretien pour le gaz
- le contrat avec le concessionnaire
- la délégation de service public
- le contrat de maintenance
- Le mode de chauffage : individuel, collectif, semi-collectif



### Je demande aussi au bailleur :

- les contrats d'entretien pour le gaz
- le contrat avec le concessionnaire
- la délégation de service public
- le contrat de maintenance
- Le mode de chauffage : individuel, collectif, semi-collectif

### Je vérifie :

- Le mode de répartition du chauffage
- Le montant des consommations des années précédentes afin de faire des comparaisons
- Le nombre de jours chauffés
- Le nombre de degré jours (dju)
- la rigueur de l'hiver

### Je vérifie aussi :

- Le mode de répartition du chauffage
- Le montant des consommations des années précédentes afin de faire des comparaisons
- Le nombre de jours chauffés
- Le nombre de degré jours (dju)
- la rigueur de l'hiver
- le contrat prévoit des pénalités
- le contrat prévoit une clause d'intéressement

### Dans le cas d'un chauffage urbain, je vérifie :

- La puissance souscrite
- Le prix du Megawatt
- Si le contrat prévoit une clause d'intéressement

### *POUR ALLER PLUS LOIN,*

#### *Je demande au bailleur :*

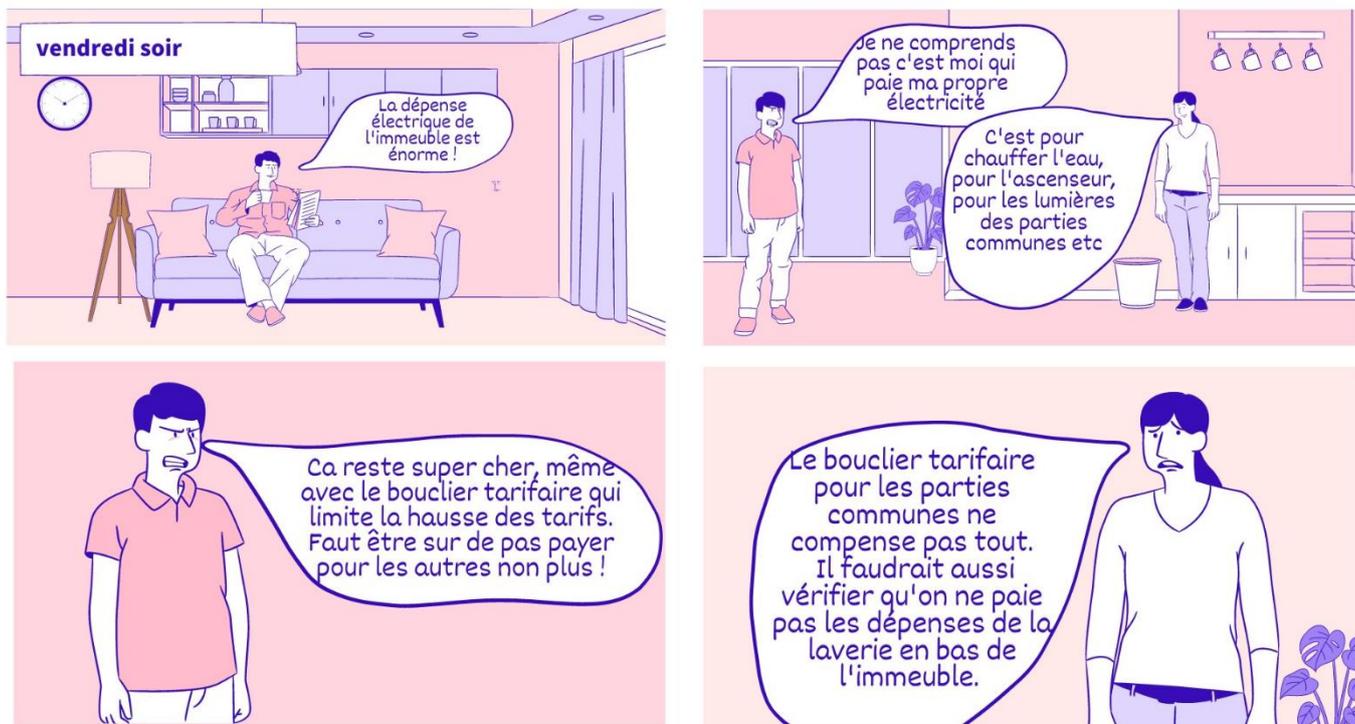
- Les puissances souscrites sont-elles bien adaptées et ont-elles été renégociées ? Certains bailleurs ne renégocient pas les puissances souscrites alors qu'elles font des rénovations importantes.

- Le prix du chauffage urbain est-il aussi cher chez d'autres bailleurs ? Certains bailleurs paient très chers d'autres moins (négociation) et certains éco-quartiers proposent des prix au méga watt très cher
- Les locataires connaissent-ils le fonctionnement de leurs équipements ? Il y a beaucoup de locataires qui ne savent pas utiliser leurs thermostats.
- Est-il possible qu'une entreprise indépendante vérifie si les réglages sont bons ?
- Est-il possible que les entreprises entre le primaire et le secondaire ne soient pas les mêmes ?

***Je demande à ma CSF locale de :***

- Faire partie de la commission consultative sur les services publics (CCSP)

# L'ÉLECTRICITÉ



La liste des charges récupérables ne comprend que les dépenses d'électricité relatives aux parties et équipements communs. Concernant les parties privatives, il revient au locataire de s'abonner au fournisseur d'électricité de son choix.

L'électricité des parties communes sert à l'éclairage, à l'ascenseur, au chauffage de l'eau, voir au chauffage de l'immeuble. Il peut également s'agir de l'électricité de la loge du gardien, ou à l'utilisation d'appareils destinés à entretenir l'immeuble (aspirateur, karcher etc.)

Avant de procéder au contrôle, il faut vérifier les erreurs car les bailleurs ne sont pas toujours très regardant. Il est possible de s'y retrouver avec les numéros de compteurs, mais certains bailleurs demandent des factures différentes, ce qui est nettement mieux.

Il faut également vérifier si un tiers ne s'est pas branché (notamment quand il y a des travaux à proximité), ou par exemple que les portes des garages ne soient pas reliées au compteur général.

Enfin, il faudra être vigilant à la lecture des factures car EDF ne se préoccupe pas des années civiles. Il est possible de se tromper sur les mois ou années à facturer.

Enfin, autant que possible, il faut demander s'il est possible de prévoir que l'éclairage s'éteigne ou qui s'allume avec la présence.

**RAPPEL :** avec la hausse des dépenses énergétiques, l'Etat vient compenser en partie le prix payé par le bailleur concernant le chauffage ou l'électricité des parties communes (bouclier énergie). Néanmoins,

cette compensation n'est pas totale. Il faudra donc se renseigner sur le point de savoir si le bailleur a fait une demande d'aide et dans quelle mesure la compensation vient accompagner la hausse attendue des dépenses énergétiques dans l'immeuble.

En 2023, le bouclier tarifaire pour l'habitat collectif, applicable en particulier aux logements sociaux et aux copropriétés, est élargi et prolongé. Ce « bouclier collectif » concerne le gaz et l'électricité. Trois décrets relatifs à leur application ont été publiés le 31/12/2022. Voici les principales évolutions de ces dispositifs.

Le bouclier tarifaire sur le gaz est prolongé en 2023 pour les structures d'habitat collectif. La compensation est calculée sur la base des tarifs réglementés de vente (TRV) de gaz dont la hausse sera limitée à +15 % en janvier 2023, par rapport aux niveaux de 2022.

Les structures collectives non éligibles au TRV et en chauffage collectif électrique bénéficieront d'un bouclier « collectif » sur l'électricité, avec effet rétroactif au 1er juillet 2022. La compensation au titre de ce bouclier collectif correspond, en 2023, à la différence entre le prix unitaire des TRV non gelés (part variable) et celui du TRV gelé. A titre exceptionnel, pour la période allant du 1er juillet au 31 décembre 2022, la compensation au titre du bouclier « collectif » électricité correspond à 70 % de la facture au-delà du TRV gelé, dans la limite d'un plafond unitaire d'aide de 130 €/MWh.

Dans le cadre des boucliers sur l'habitat collectif, l'aide de l'État est proportionnelle à l'énergie consommée et s'applique à l'intégralité de la consommation d'énergie des bénéficiaires. En revanche, elle ne compense pas nécessairement l'intégralité de l'écart entre la facture du bénéficiaire et le niveau d'une offre au TRV. De même, l'effet du bouclier tarifaire en 2023 ne pourra conduire à ce qu'une facture ait un prix unitaire inférieur aux niveaux des TRV.

## BIEN CONTROLER SES DEPENSES D'ELECTRICITE

### Je demande au bailleur :

- Le contrat d'électricité
- Les factures

### Je vérifie aussi :

- Quelle est la part de l'électricité pour les ascenseurs?
- Quelle est la part dans le chauffage urbain (le cas échéant)?
- Quelle est la part pour le réchauffage de l'eau ?
- Quel fournisseur est choisi?
- L'éclairage est-il permanent ?
- Où sont les compteurs dans l'immeuble?



# L'ASCENSEUR

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que sont récupérables les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. Cette disposition, issue de la loi ENL du 13 juillet 2006 (art. 88), tire les conséquences en matière locative de la loi du 2 juillet 2003 qui a soumis les ascenseurs à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Le décret charges prévoit aussi que les dépenses d'électricité liées à l'ascenseur sont à la charge des locataires.

Il en est de même des dépenses d'exploitation, d'entretien courant, et de menues réparations liées à l'ascenseur.

A ce titre, sont récupérables :

- les visites périodiques, le nettoyage et graissage des organes mécaniques
- l'examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes
- le nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie
- le dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces
- la tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

Peuvent être facturés aux locataires les 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.

Concernant les menues réparations, peuvent être facturés, les petites 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.

La répartition des frais d'ascenseur sont généralement répartis :

- Par étage (fonction de la hauteur d'immeuble), c'est à dire plus on monte, plus on paye.
- Soit à parts égales
- Par appartement à l'étage en fonction de la surface.

**A NOTER :** les logements en **Rez de Chaussée** ne sont pas concernés par les charges ascenseur sauf si ceux-ci desservent un sous-sol ou pour accéder à des parties communes. (Rép. Min n° 61288 : JO AN du 30.7.01).

Par ailleurs, il a été jugé que le fait que l'ascenseur soit régulièrement en panne ne fait pas obstacle au paiement des dépenses liées à son entretien (CA Aix : 6.10.11).

Les pannes répétées peuvent en revanche être indemnisées au titre du trouble de jouissance subi par le locataire (CA Versailles : 7.3.17).

**Pour la jurisprudence, ne sont pas récupérables :**

- les dépenses relatives à la ligne de téléalarme ou à la télésurveillance de l'ascenseur (Cass. Civ III : 24.3.04; Cass. Civ III : 1.6.05; CA Versailles : 29.5.12)
- l'intervention d'un technicien de la société chargée de la maintenance de l'ascenseur liée à la survenance d'inondations dans la cage d'ascenseur et à l'exécution des travaux de plomberie (CA Paris : 27.3.18).

## BIEN CONTROLER LES DEPENSES D'ASCENSEUR



Je demandé au bailleur :

- *Le contrat avec l'ascensoriste*
- *Les factures*
- *Les passages d'intervention*

Je vérifie aussi :

- Est que la prestation est de qualité (temps de prise en charge etc..) ?
- Comment sont fournies les pièces de rechange (flux tendu ou stock ?) en cas de panne ?
- Qui dois-je contacter en cas de panne notamment la nuit et le week end ?
- Des pénalités sont-elles prévues dans le contrat ?
- Sont-elles reversées aux locataires ?

### POUR ALLER PLUS LOIN

*Je demande au bailleur :*

- un dédommagement si l'ascenseur est bloqué trop longtemps
- un accompagnement pour qu'il respecte ses obligations sociales (aide pour porter les courses en cas de pannes etc.)

*Je demande à ma CSF locale de :*

- Faire remonter les contrats au national afin de faire une analyse comparative

# REPARATIONS

Le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant de son logement et des équipements mentionnés dans le contrat. (art 7. Loi du 6/07/1989).

Le décret du 26 août 1987 dispose que « 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** ».

La liste des réparations locatives est fixée par le **décret du 26 août 1987** (n° 87-712). Elle n'est pas limitative.

Pour qualifier une réparation de "menue" ou "grosse", on retiendra le critère du coût: une menue réparation est une réparation d'un coût peu élevé.

Le locataire est dispensé de son obligation de réparation en cas de vétusté, de malfaçon, de vice de construction, de cas fortuit ou de force majeure (art. 7 d Loi du 6.07.89)

« Le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur»

Le décret charge considère que sont récupérables :

- La Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
- Le ramonage des conduits de ventilation
- L'entretien de la ventilation mécanique
- L'entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones
- Les 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.
- L'abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires

**Ne sont pas récupérables :**

- les charges liées à une opération de ravalement. (Rép. Min n° 1493 : JO AN du 12.12.88)
- Les frais d'entretien du groupe électrogène. (Cass. civ. III, 30 novembre 2005)
- Les graffitis apposés sur les parties communes des immeubles constituent des dégradations volontaires, dont les auteurs sont responsables. (Cass. civ. III, 17 juillet 1997)
- le remplacement ou la mise aux normes des boîtes aux lettres
- le remplacement de vitres brisées suite à dégradations dont les auteurs n'ont pas été identifiés (CA Metz : 17.5.18) ;
- le décapage des cages d'escalier, paliers et hall (CA Paris : 19.11.18)
- la mise à jour des étiquettes sur les interphones (CA Versailles : 20.3.12)
- le réglage de la porte principale de l'immeuble (CA Versailles : 20.3.12)
- l'installation d'éléments métalliques sur la porte de l'immeuble afin d'améliorer la sécurité (CA Paris : 30.6.20, n° 18/08770) ;
- les cotisations d'assurance au titre de l'assurance obligatoire de l'immeuble (CA Douai : 21.6.18)

Est réputée non écrite toute clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée. (JOAN Q. 13 mars 1989, p. 125)

En l'absence de bons d'intervention, la facturation ne peut pas être répercutée sur les locataires (Cass. civ. III, 18 décembre 2002).

Le bailleur doit s'assurer que le contrat distingue les dépenses récupérables de celles qui ne le sont pas. À défaut, son coût n'est pas récupérable (Cass. civ. III, 1er juin 2005).

Les factures, comme le contrat, doivent distinguer ces deux types de dépenses (Cass. civ. III, 9 mars 2010).

Les frais d'entretien de l'antenne collective ne sont pas récupérables.

Toutefois, 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. Idem si le propriétaire a passé avec ses locataires un accord collectif pour modifier l'antenne existante ou pour équiper l'immeuble d'un réseau interne raccordé au câble et fournissant un service d'antenne.

## BIEN CONTROLER LES REPARATIONS LOCATIVES



### Je demande au bailleur :

- Le service a-t-il eu vraiment eu lieu?
- Est-ce lié à un acte de vandalisme ?
- La liste dans le contrat des charges est-elle toujours d'actualité ? (ex : suppression des vides ordures)
- Si les entreprises viennent bien aux horaires et dates prévues

### Je demande au bailleur :

- Si je peux disposer d'une clé usb avec les factures pour travailler dans la transparence
- De discuter au sein du CCL de la possibilité d'avoir un du personnel permanent plutôt que des entreprises de changer d'entreprise si le service est trop cher
- De candidater afin d'être présent dans les commissions d'appel d'offre (si je suis élu des locataires)
- De prendre à sa charge les travaux liés à l'ancienneté d'un immeuble en mauvais état
- Le contrat d'entreprise avec le cahier des charges
- Les avis de passage
- Les factures

### Je vérifie aussi que :

- Le cahier des charges tient la route entre ce qui est demandé dans le contrat et ce qui est physiquement possible?
- Les entreprises (ou le gardien) ont les bons produits pour travailler
- Les travaux sont une petite ou grosse réparation ?
- Les travaux sont liés ou non à un acte de vandalisme
- Les travaux sont liés ou non à la vétusté de l'immeuble

### POUR ALLER PLUS LOIN

#### Je demande à La CSF locale de :

- Faire une enquête par site par la CSF pour vérifier si la qualité est satisfaisante
- De se renseigner sur la notoriété des entreprises qui interviennent
- Signaler par écrits les mécontentements pour casser les contrats

# IMPOSITIONS

Pour financer la collecte des déchets ménagers, les collectivités territoriales (communes ou EPCI) ont le choix, concernant les locaux destinés à l'habitation, entre plusieurs dispositifs:

- une taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)
- une redevance d'enlèvement d'ordures ménagères (REOM)

La TEOM est applicable au propriétaire (ou usufruitier) d'un bien soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (CGI : art. 1520 et suivants). Elle est calculée sur la même base que la taxe foncière, c'est-à-dire la moitié de la valeur locative cadastrale de la propriété. Le montant de la taxe est égal à la base retenue, multipliée par le taux fixé par la collectivité (des frais de gestion de la fiscalité locale s'ajoutent au montant de la taxe).

La commune ou son groupement peut cependant décider de fixer un montant maximum à cette taxe. Ce plafond doit être d'au moins deux fois le montant de la valeur locative moyenne des logements de la commune.

Cette taxe est récupérable auprès du locataire au titre des charges locatives, à conditions qu'elle apparaisse de façon individualisée dans le budget communal et sur les avis fiscaux et qu'elle n'entre pas dans le budget général de la commune (Cass. Civ III : 10.6.98, n° 96-20521, CA Douai : 28.9.17).

Les **frais de confection de rôle** sur l'imposition à la taxe d'enlèvement des ordures ménagère ne sont pas récupérables sur le locataire car ils ne sont pas expressément visés par la liste des charges récupérables. (JO Sénat du 5.12.96 et JO AN du 1.1.96- (Cass. Civ III : 30.10.02, n° 01-10617 ; Cass. Civ III : 24.3.04).

Depuis le 1er janvier 2019, une « redevance pour service rendu » est applicable (CGCT : L.2333-97, décret n° 2019-517 du 24.5.19). La taxe de balayage a été supprimée (CGI : art. 1528 ancien, LF pour 2019 : art. 19).

On notera enfin que Depuis **l'entrée en vigueur de la loi ENL** (17 juin 2006), les bailleurs peuvent donc récupérer le coup des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise dans sa totalité, TTC.

La TVA au taux réduit (10 %) est réservée aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien et aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique portant sur les **logements d'habitation** (résidence principale ou secondaire) **achevés depuis plus de deux ans**.

Seuls les **travaux et équipements facturés par une entreprise** sont concernés.

Le taux réduit de 5,5 % s'applique aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi qu'aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés pour lesquels la taxe sur la valeur ajoutée est exigible depuis le 1er janvier 2014.

Ces travaux portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater du CGI.

# LE REGLEMENT DES LITIGES

## AGIR POUR RECUPERER LE TROP PERCU

### *Que faut-il faire pour obtenir gain de cause ?*

Les charges locatives ne sont dues qu'à compter de la communication au locataire de leur mode de répartition et de la mise à disposition par le bailleur des pièces justificatives (Cass. Civ III : 8.12.10).

Les charges ne sont pas considérées comme justifiées par le seul effet de la présentation du décompte de charges par le bailleur.

Les documents attestant de la réalité des dépenses doivent avoir été mis à la disposition du locataire (Cass. Civ III : 30.6.04, n° 03-11098).

Bien que l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précise que la régularisation doit être annuelle, cette obligation n'est assortie d'aucune sanction (Cass. Civ III : 9.11.17,).

Le bailleur conserve donc le droit de réclamer les charges à tout moment (Cass Civ. III : 3.4.96, n° 94-13891), dans la limite du délai de prescription qui est de trois ans.

### La demande de régularisation tardive

Dans plusieurs décisions de justice, la Cour réitère le pouvoir des juges de sanctionner la mauvaise foi contractuelle du bailleur, tout en réaffirmant la légitimité de ce dernier à réclamer des arriérés de charges (sous réserve de justifications et de la prescription). (Cass Civ. III : 15.12.16, n° 15- 22844 ; Cass Civ. III : 2.12.14, n° 13-23988)

#### **Seuls les cas de déloyauté caractérisés peuvent être sanctionnés.**

L'appréciation du caractère fautif ou non de la régularisation tardive fait donc l'objet d'un examen au cas par cas par les juges du fond. La jurisprudence admet ainsi qu'un bailleur puisse être condamné à des dommages et intérêts en cas d'absence de régularisation ou de régularisation tardive, à condition pour le locataire de démontrer :

- la mauvaise foi et la déloyauté du bailleur
- que le retard dans la régularisation ne trouve pas de justification
- qu'il lui occasionne un préjudice.

Par exemple, la mauvaise foi du bailleur peut être retenue lorsqu'il s'abstient pendant plusieurs années de procéder à la régularisation des charges pour réclamer ensuite un arriéré important ou lorsqu'il s'abstient volontairement de répondre aux demandes de régularisations du locataire » (CA Montpellier : 3.12.19)

**La Cour d'Appel de Toulouse a considéré que le bailleur occasionne nécessairement un préjudice à la locataire lorsqu'à son départ du logement en 2019, il procède à une régularisation des charges pour la période 2015 à 2017 sans donner d'explication sur ce délai qui ne constitue pas un délai normal.** La locataire, bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, a été privée durablement et sans explication d'une somme non négligeable qui lui était due (CA Toulouse : 1.3.21)

Dans un autre jugement, les juges ont considéré que le bailleur commet une faute en ne procédant pas à des régularisations de charges pendant 7 ans et en adressant à son locataire brusquement des rappels pour des arriérés sur plusieurs exercices pour des montants importants.

Ces rappels brutaux qui auraient pu être faits plus tôt ont occasionné un préjudice au locataire, bénéficiaire du RSA, qui doit être évalué à la seule somme de 1.500 euros soit environ un quart de la somme totale réclamée au titre des régularisations successives de charges (CA Bordeaux : 20.9.21)

Lorsque le bailleur ne justifie pas avoir procédé à la régularisation annuelle de charges malgré les demandes du locataire et sollicite pour la première fois le solde dû lorsqu'il a été assigné en justice, il agit de manière quelque peu déloyale et assurément brutale. La somme de 1 500 euros doit être accordée au locataire à titre de dommages et intérêt (CA Paris : 9.6.16, n° 15/12466).

#### **En sens contraire :**

- En cas de régularisation tardive, le préjudice du locataire ne peut être constitué par l'obligation de payer les charges effectivement dues (CA Versailles : 23.1.18) ;
- Lorsque la demande en paiement des charges au titre de la régularisation annuelle, n'intervient de la part du bailleur qu'en réponse à la demande en remboursement des provisions sur charges versées par le locataire et alors qu'à aucun moment le bailleur n'a entendu les réclamer bien que les provisions versées étaient pour la plupart, inférieures aux charges réelles, il ne peut lui être reproché une faute quelconque dans l'exécution du bail (CA Rouen : 1.10.20). Le paiement du solde des charges par douzième est la seule sanction encourue.

Le locataire ne peut pas exiger une exonération des charges dues, en invoquant le défaut de régularisation (CA Nîmes : 19.4.18)

## **Régularisation des charges à la sortie du logement (loi du 6.7.89 : art. 22)**

À la sortie du logement, le bailleur n'est pas tenu de procéder immédiatement à la régularisation des charges. Dans les immeubles collectifs, la loi autorise le bailleur à procéder à un arrêté provisoire des comptes (les parties peuvent toutefois préférer convenir amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes).

En cas d'arrêté provisoire des comptes, le bailleur reste tenu de restituer le dépôt de garantie dans un délai maximal de 2 mois à compter de la restitution des clés (ce délai est ramené à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée), mais il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Cette provision est plafonnée : elle ne peut excéder 20 % du montant du dépôt de garantie. La régularisation définitive et la restitution du solde doivent être effectués dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble

**Il a été jugé que la réclamation de charges, présentée sur une période écoulée de cinq ans, de plus du triple de la somme provisionnée, si elle était juridiquement recevable et exacte dans son calcul était, dans ce cas, déloyale et brutale et constitutive d'une faute contractuelle.** Si le locataire est alors condamné à payer les charges, le bailleur est lui condamné à payer des dommages et intérêts d'un montant supérieur aux charges dues (Cass. Civ III : 21.3.12).

Les charges locatives ne sont récupérables que si le bailleur apporte la preuve qu'il a adressé au locataire le décompte annuel et le mode de répartition. Le bailleur qui n'a pas adressé aux locataires les régularisations annuelles pour les exercices précédents et qui n'a pas justifié les charges pour les années correspondantes doit restituer les provisions qu'il a reçues.

Pour rappel, le bailleur doit transmettre également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale (loi du 6.7.89 : art. 23 modifié).

### **Article 1343-5 du Code Civil**

Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues. Les tribunaux considèrent qu'à défaut de fourniture des justificatifs, le locataire peut prétendre à la réduction de la provision pour charges qui lui est demandée (Cass. Civ III : 18.6.02).

Le paiement des charges sans objection ne vaut pas acceptation tacite du mode de répartition appliqué.

L'acceptation tacite du mode de répartition des charges ne peut résulter que d'actes manifestant de manière non équivoque la volonté du locataire (Cass. Civ III : 6.1.09, n° 07-20540).

Le locataire peut contester, dans les limites des délais de prescription (le montant des charges qu'ils estiment avoir trop versées).

#### **→ AGIR DEVANT LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION**

La CDC cherche un règlement amiable à un conflit entre un bailleur et son locataire.

Ce n'est pas une juridiction, mais un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique.

#### **→ ACTION EN JUSTICE**

Pour un litige de moins de 4 000 euros, il faut saisir le juge de proximité au tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

La CSF peut agir mais il lui faut en principe un mandat.

Rappel (art. 24-1 de la loi 89) : chaque fois que l'association agit au nom et pour le compte de chacun des locataires elle doit justifier d'une part, d'un mandat écrit de chacun de ses membres lui donnant le pouvoir d'agir en leur nom et pour leur compte, et d'autre part, de « l'agrément » de la commission nationale de concertation.

Le locataire peut se faire assister d'une personne compétente, lors de l'examen des pièces justificatives (Rép. Min n° 30826 : JO AN du 10.9.90).

#### **→ ACTION DE GROUPE**

Les associations de consommateurs agréées peuvent assigner des professionnels en action de groupe, et les consommateurs pourront adhérer au groupe une fois le jugement rendu.

Objectif : faire condamner un professionnel dès lors que le litige a la même source et que le montant est trop faible pour qu'un individu isolé souhaite agir.

Le tribunal judiciaire territorialement compétent est celui du lieu où demeure le défendeur.

Le jugement qui retient la responsabilité du ou des professionnels fixe le délai dans lequel les mesures de publicité doivent être accomplies.

