

Les charges récupérables et la loi de 1989

LES CHARGES RÉCUPÉRABLES, C'EST QUOI ?

Les charges récupérables sont les dépenses engagées par le bailleur pour un service ou des impositions qui bénéficient directement au locataire. Le bailleur en demande donc le remboursement.

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 régleme nte ces charges.

Un décret ajoute que les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles sont également récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur en lieu et place du locataire.

QUELLES CHARGES SONT RÉCUPÉRABLES ?

Le décret du 26 août 1987 (Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables) prévoit une liste de charges récupérables.

Il liste les charges récupérables en ce qui concerne les ascenseurs et monte-charge, l'eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes, les charges liées à l'alimentation ou l'entretien par le bailleur d'installations individuelles, les charges liées aux parties communes intérieures ou extérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation, l'hygiène, ou les équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation.

Cette liste est limitative et le bailleur ne peut donc pas ajouter dans le bail d'autres charges récupérables qui ne figureraient pas sur cette liste.

A titre d'exemple souvent évoqué de cette interprétation restrictive, le décret liste comme récupérables « les produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection ». Ceci ne concerne donc que les produits et non pas la main d'œuvre, qu'il faudra donc distinguer sur la facture pour espérer une récupérabilité. La Cour de cassation a pu interpréter elle aussi de manière restrictive pour décider que cette liste ne visait pas non plus la dératisation.

ET EN CE QUI CONCERNE LES IMPÔTS ?

Certains impôts réglés par le bailleur sont récupérables auprès du locataire. Ici aussi, le décret du 26 août 1987 contient une liste limitative. Seuls sont récupérables sur locataire le droit au bail, la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, et la taxe de balayage.



LES CHARGES D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET D'ENLÈVEMENT DES DÉCHETS

Le décret du 26 août 1987 prévoit des règles particulières de récupération des charges d'entretien des parties communes et enlèvement des déchets. Si ces services sont assurés par un employé d'immeuble ou une entreprise, ils sont récupérables en totalité. S'ils sont assurés par un gardien ou concierge, le gouvernement considère que celui-ci assure également d'autres tâches non récupérables telles que la surveillance. Ces charges seront donc récupérables à hauteur de 75% si le gardien ou concierge assure à la fois l'entretien des parties communes et l'enlèvement des déchets, et 40% s'il n'assure que l'une de ces tâches. Le décret liste précisément les éléments de la rémunération qui sont récupérables et ceux qui ne le sont pas.

COMMENT A LIEU LE REMBOURSEMENT ?

La loi de 1989 prévoit deux possibilités.

- La première est pour le bailleur de demander le remboursement des charges au fur et à mesure de leur exposition. Ainsi, dès que le bailleur règle une facture, il présentera celle-ci au locataire qui lui remboursera les sommes engagées. Cette solution peut être adaptée par exemple pour la location d'une maison, pour laquelle le bailleur demandera le remboursement de la taxe d'ordures ménagères au moment où il règlera celle-ci.
- La seconde possibilité est la plus courante. Il s'agit pour le bailleur de demander des provisions pour charges mensuellement, puis en fin d'année de faire un décompte et de demander le complément au locataire ou de lui rembourser le surplus. Les provisions pour charges doivent être calculées en tenant compte des charges des exercices antérieurs et, en copropriété, du budget prévisionnel. En cas de provisions pour charges, le bailleur doit communiquer, un mois avant la régularisation, le décompte par nature des charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Il doit tenir à disposition du locataire les pièces justificatives.

QUELLE PROCÉDURE EN CAS DE DÉPART DU LOCATAIRE ?

En cas de départ du locataire, celui-ci cesse naturellement de verser le loyer et les provisions pour charges à compter de l'expiration du bail.

La question se posait de la régularisation des charges. En effet, celle-ci a lieu plusieurs mois après la fin de l'année de versement des provisions, notamment en copropriété puisqu'il faut attendre l'approbation des comptes. Si les comptes sont en année civile et qu'un locataire quitte son logement en juin 2016, la régularisation des charges n'aura généralement lieu qu'au printemps 2017. Il est aisé pour le bailleur de verser le surplus au locataire sortant, en tout cas s'il a laissé ses coordonnées au moment de son départ. Il est en revanche beaucoup plus difficile de recouvrer un complément de charge, surtout si ce montant est relativement faible.

C'est pour faire face à cette difficulté que la loi ALUR a prévu à l'article 22 de la loi de 1989 que lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

BAIL MEUBLÉ, COLOCATIONS, QUELLES SPÉCIFICITÉS ?

La loi ALUR a mis en place un régime spécifique pour les baux meublés à usage d'habitation principale et pour les locations meublées. En effet, pour ces baux, il est certes possible de fonctionner de manière classique avec des provisions pour charges régularisées, mais il est aussi possible de prévoir dans le bail des charges forfaitaires. Dans ce cas, le montant et la périodicité de versement du forfait sont définis par le contrat et ne peuvent donner lieu à complément ou régularisation ultérieure. Afin d'éviter tout abus, la loi précise que ce montant n'est pas totalement libre. Il ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté si le montant des charges avait été fixé sous forme de provisions pour charges.

Les locations, meublées ou non, qui ne sont pas à usage d'habitation principale sont soumises au code civil. Le bail peut dans ce cas librement déterminer les charges récupérables.

Fiche pratique rédigée par Olivier Beddeleem