Image not found or type unknown

Les charges locatives récupérables

publié le **19/05/2014**, vu **66244 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il incombe au propriétaire d'un logement loué d'en assurer la jouissance, ce qui représente certains coûts liés à l'entretien ou aux diverses taxes - coûts qu'il peut cependant faire peser sur son locataire; c'est ce qu'on appelle couramment les charges récupérables.

Il incombe au propriétaire d'un logement loué d'en assurer la jouissance, ce qui représente certains coûts liés à l'entretien ou aux diverses taxes - coûts qu'il peut cependant faire peser sur son locataire; c'est ce qu'on appelle couramment les charges récupérables.

Dans le cadre d'un bail d'habitation, les charges récupérables par le propriétaire sont limitativement énumérées par le législateur (I).

En revanche, dans le cadre d'un bail commercial ou d'un bail professionnel, la répartition des charges entre propriétaire et locataire n'est pas réglementée par la loi. Abandonnée à la liberté contractuelle, l'organisation de la répartition des charges locatives a cependant été encadrée par la jurisprudence.(II)

I/ Les charges locatives récupérables dans le cadre d'un bail d'habitation

D'après l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie de trois services principaux :
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée (chauffage collectif, eau froide ou eau chaude)
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée (entretien des espaces vers, remplacement de pièces sur des circuits de chauffage ...)
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement).

Certaines dépenses relatives à la sécurité des ascenseurs ont été rajoutées à cette liste des charges récupérables par la loi du 13 juillet 2006. Il s'agit des frais liés au contrat d'entretien légal prévu par l'article L 125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation : vérifications périodiques des ascenseurs, interventions d'urgence pour dégager les personnes bloquées, dépannage et remise en fonctionnement normal des appareils, remplacement des petites pièces présentant des signes d'usure excessive.

A/ La rémunération de l'employé chargé de l'entretien entre dans les charges récupérables

Si un employé assure, en vertu d'un contrat de travail, l’entretien des parties communes et l’élimination des déchets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales sont exigibles en totalité.

Si l’entretien et le nettoyage de l’immeuble sont facturés par une société, la totalité de la dépense est imputable au locataire.

? Le cas particulier de la rémunération du gardien chargé de l'entretien : une charge partiellement récupérable

Selon l'article 2 du décret de 1987, lorsqu'un gardien d'immeuble ou un concierge effectue des travaux d’entretien et d’élimination des rejets ("sortie des poubelles"), le locataire doit acquitter 75 % de ce montant, à l'exclusion du salaire en nature.

Lorsque seule l’une de ces deux tâches est assurée, le montant à affecter se limite à 40 % des dépenses. En effet, la jurisprudence considère que la récupération du salaire du gardien est subordonnée au fait que ces deux tâches, entretien et élimination des rejets, soient effectivement accomplies par lui, ce qui n'est pas le cas lorsqu'elles sont confiées à un prestataire de service que le gardien se contente de surveiller (Cass. civ. 3e, 19 mars 2008, n° 07-10.738).

Pour résumer, les dépenses de nettoyage et de sortie des poubelles sont récupérables mais les dépenses liées à la surveillance restent à la charge du propriétaire. Si l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, mais pas par un gardien logé, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales sont récupérables en totalité. Si l'entretien est effectué par une entreprise de nettoyage, la dépense correspondante toutes taxes comprises est récupérable.

B/ La liste détaillée des charges récupérables énoncées par le décret du 26 août 1987

L'annexe de l'article 4 du décret du 26 août 1987 fournit une liste détaillée et limitative des charges récupérables par le propriétaire dans le cadre d'un bail d'habitation (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).

I. - Ascenseurs et monte-charge.
1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
a) Exploitation :
- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
c) Menues réparations :
- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.
1. Dépenses relatives :
A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;
Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;
Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
a) Exploitation et entretien courant :
- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.
Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :
1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
a) Exploitation et entretien courant :
- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :
- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.
1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).
1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
A l'essence et huile ;
Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :
ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
2. a) Exploitation et entretien courant :
Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.
1. Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2. Exploitation et entretien courant :
Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.
1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :
Ramonage des conduits de ventilation ;
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
3. Divers :
Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.
Droit de bail.
Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
Taxe de balayage.

Cette liste légale présente plusieurs avantages : clarté, prévisibilité et simplicité. Il n'existe pas de telles listes pré-établies concernant les charges locatives récupérables dans le cadre d'un contrat de bail commercial ou professionnel.

II/ Les charges locatives récupérables dans le cadre d'un contrat de bail commercial ou professionnel

Les contrats relatifs aux baux commerciaux et professionnels ne sont pas strictement règlementés par la loi à l'image des baux professionnels.

Il appartient aux parties au contrat de bail de définir les charges locatives et les modes de répercussion sur le locataire.

A/ La détermination des charges locatives abandonnée à la liberté contractuelle

Le principe de liberté contractuelle régit la détermination des charges locatives. Les parties peuvent opter pour quatre options différentes :
- Elles peuvent déterminer les charges locatives par référence à un régime légal
- Par référence à un loyer "net de charges"
- Elles peuvent établir une liste des charges récupérables
- Elles peuvent convenir d'une forfaitisation des charges récupérables

1/ **Détermination par référence à un régime légal**

La liberté contractuelle est très grande dans la détermination des charges locatives par référence à un régime légal puisque les parties peuvent convenir d'appliquer un régime légal inapplicable en principe aux baux commerciaux. Les parties peuvent renvoyer donc renvoyer à une liste de charges locatives définie pour des situations juridiques autres. Parmi ces listes, on retrouve celle relative aux charges récupérables énumérée par le décret du 26 août 1987 et la loi du 6 juillet 1989. On retrouve également la loi du 1er septembre 1948 (portant modification de la codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d'habitation ou à usage professionnel N° 48-1360).

Cette libre faculté a été reconnue pour des baux régis par le droit commun qui se référaient à la liste des charges récupérables définies pour les baux d'habitation (loi du 6 juillet 1989 et décret du 26 août 1987).
Cette liste ne s'applique aux baux commerciaux que si les parties y ont fait expressément référence dans le contrat de bail (Cassation, 3e civile, 18 novembre 1998 n°96-19556). Si les parties omettent la mention dans le bail des charges incombant au locataire, les juges ne peuvent y suppléer et en faire application d'office (Cassation, 3e civile, 3 octobre 2012 n° 11-21.108).

Par ailleurs, les parties ont pu se référer à la loi du 1er septembre 1948. L'article 38 de la loi du 1er septembre 1948 définissait ainsi les charges récupérables :

A - Prestations
1° Frais (fournitures et main-d'oeuvre) nécessaires à l'entretien de propreté des parties communes de l'immeuble, y compris les frais de pose, de dépose et d'entretien des tapis, d'entretien des espaces verts et ceux entraînés par l'élimination des rejets provenant de l'habitation.
Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, ces frais sont pris en compte à concurrence des trois quarts de la rémunération en espèces, y compris les charges sociales et fiscales y afférentes à l'exclusion des avantages en nature ;
2° Consommation de l'électricité et du gaz nécessitée par l'éclairage des parties communes de l'immeuble et des voies privées le desservant, ainsi que la location des compteurs ;
3° Remboursement des dépenses afférentes au chauffage des parties communes de l'immeuble, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;
4° Dépenses de force motrice des ascenseurs et monte-charges et leurs frais d'entretien, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;
5° Frais de vidange ;
6° Frais d'abonnement du poste téléphonique de l'immeuble.
B - Taxes locatives
1° Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
2° Taxe de balayage.
C - Fournitures individuelles (sur justifications particulières)
1° Montant de la consommation d'eau chaude et froide des locataires ou occupants de l'immeuble 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 ;
2° Location des compteurs (sur la répartition des frais d'eau chaude dans les immeubles collectifs, voir CCH art. R 131-9 à R 131-14) ;
3° Frais de ramonage des cheminées ;
4° Frais de chauffage, cette fourniture étant récupérable suivant l'importance des éléments de chauffage ; en cas de taxation, la fourniture sera comptée au prix taxé (sur la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs, voir CCH art. R 131-1 à R 131-8) ;
5° Frais de conditionnement d'air ;
6° Frais d'abonnement des postes supplémentaires et taxes des communications téléphoniques.

Les parties au contrat de bail d'un immeuble occupé en copropriété peuvent également avoir fait référence aux charges de copropriété bien qu'elles ne se confondent pas avec les charges locatives.
Les charges de copropriété sont définies par l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, qui énumère la nature des charges incombant aux copropriétaires (liste non exhaustive). Il s'agit des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

charges collectives entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et de celles nécessaires à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.
Il s'agit donc pour les parties de préciser dans la convention si toutes les charges exorbitantes du droit commun facturées par le syndic de copropriété sont récupérables sur le locataire ou non.

Dans le cas contraire, joue le principe selon lequel l'obligation imprécise s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation (article 1162 du Code civil), c'est-à-dire en faveur du locataire. Les tribunaux font une interprétation stricte de ces clauses conventionnelles et considèrent que les charges récupérables doivent correspondre aux services dont le locataire bénéficie.

Par exemple, dans un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 17 octobre 1995, était en cause une clause insérée dans le contrat de bail qui stipulait que le preneur devait rembourser au bailleur "la quote-part des charges et prestations incombant à l'immeuble" au titre des charges récupérables. La Cour d'appel de Paris rappelle le principe de l'interprétation in favorem tirée de l'article 1162 du Code civil et qu'en l'absence de clause expresse, les charges et prestations exorbitantes incombant normalement au propriétaire ne sauraient être répercutées sur les locataires. Ainsi, le contrat de bail aurait dû préciser quelles étaient les charges exorbitantes qui pesaient sur le preneur. Les charges récupérables ne couvrent pas systématiquement tous les travaux effectués dans l'immeuble ni tous les frais de copropriété. Par exemple, l'assurance de l'immeuble, les impôts fonciers, les frais d'administration de la copropriété, les travaux de ravalement, la réfection partielle de la toiture n'entraient pas dans ces charges. Cet arrêt rappelle que les charges locatives excluent tous les travaux et frais incombant normalement au propriétaire de par la loi ou les usages (CA Paris 17 octobre 1995 n° 94-629).

2/ Détermination par référence à un loyer "net de charges"

On constate une tendance de plus en plus importante à stipuler dans les contrats de bail commercial un loyer net de toutes charges pour le bailleur. Cette clause a vocation à compléter une autre clause contractuelle qui énoncerait les charges récupérables sur le locataire; dans le cas où le bail ne viserait pas expressément une charge que le propriétaire souhaite recouvrir.

Ces clauses ont vocation à étendre les obligations de paiement des charges du locataire. En effet, les charges exorbitantes du droit commun, habituellement supportées par le bailleur, sont mises à la charge du preneur. Ces clauses sont licites mais interprétées strictement en faveur du locataire. Il faut donc les rédiger de façon claire et explicite, et avec une grande précision car la jurisprudence tend à annuler les clauses trop générales qui présument des abus (CA Versailles, 3 avril 1997 n° 94-5576 et CA Versailles, 15 janvier 1998 N°96-9120). En résumé, une dérogation aux charges que le locataire ne supporte habituellement pas suppose une énumération expresse dans le contrat de bail, faute de quoi elles ne seront pas dues par le locataire. Les juges s'appuient sur la clause prévoyant un loyer "net de charge" pour interpréter la commune volonté des parties et déterminer si les charges dont il est question doivent être supportées par le locataire ou le propriétaire. Pour un exemple détaillé de la méthode jurisprudentielle : CA Paris 21 novembre 1995 n° 93-27475.

3/ L'élaboration d'une liste contractuelle

Les parties peuvent choisir d'établir une liste des charges récupérables figurant dans le contrat de bail. Cette énumération aura le mérite de clarifier les obligations incombant à chaque partie et une prévisibilité certaine puisqu'elle sera d'interprétation stricte, c'est-à-dire limitative (toute charge qui n'y figurerait pas ne saurait être supportée par le locataire).

4/ Forfaitisation des charges

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Alors que cette pratique est prohibée pour les baux d'habitation, la liberté contractuelle en matière de baux commerciaux autorise les parties à forfaitiser les charges récupérables sur le locataire.

Cette technique est simple et ne donne pas lieu à une justification par le propriétaire des prestations facturées ni de leur montant (Cassation, 3ème civile, 8 mars 2005). Mais cette technique aboutit à la perception d'un complément de loyer déguisé par le bailleur, ce qui diminue la valeur locative du bien.

La forfaitisation peut prendre deux formes :
- soit le loyer est stipulé charges comprises,
- soit une clause stipule un remboursement forfaitaire des charges, correspondant le plus souvent à un pourcentage du montant du loyer.

Cette clause doit être claire et précise. Elle doit indiquer notamment sa portée (il est possible de ne stipuler la forfaitisation que pour certaines charges seulement).

B/ Applications jurisprudentielles

La jurisprudence tend à interpréter de façon stricte les clauses aux charges récupérables. Elle fait application du principe de l'article 1162 du Code civil qui dispose que "dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation".

Il a été jugé que des travaux d'amélioration ne sont pas assimilables à des travaux d'entretien ou de réparation.
Un bail prévoyait que le locataire prenait à sa charge les "dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier tant en ce qui concerne les parties communes que les parties privatives (frais concernant l'entretien et le renouvellement des installations de chauffage, ventilation, climatisation, installation téléphonique, aménagements, ascenseurs, fenêtres, stores, etc.), entretien, réparation et renouvellement de toutes installations". Les juges du fond ont affirmé que le locataire n'a pas à supporter le coût des travaux de rénovation de la cage d'escalier, des halls d'entrée et du remplacement de deux ascenseurs par un seul. En effet, les travaux relatifs aux ascenseurs n'ont pas été réalisés en raison de sa vétusté mais dans un projet d'amélioration ou d'embellissement de l'immeuble. De même pour le remplacement du carrelage par du marbre et de celui de la peinture par des glaces. Ces dépenses correspondent à une amélioration et pas à des travaux d'entretien seuls récupérables sur le locataire (CA Paris 17 mai 2002 n° 01-10184).

Il a été jugé que l'obligation incombant au locataire d'entretenir en bon état les lieux loués ne saurait emporter l'obligation d'effectuer les réparations importantes imposées par l'administration pour des raisons de sécurité (CA Bordeaux 12 mars 1987 n° 3656-85).

Faute de mention expresse, le transfert au locataire des frais de ravalement de l'immeuble est exclu (CA Paris 30 juin 2004 n° 03-02.005).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm
Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés