

les charges récupérables et le droit des locataires

publié le 04/12/2010, vu 9677 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreux locataires règlent les charges récupérables auprès de leurs bailleurs alors même que le principe de leur imputation pose problème. En réalité, nombreux sont les locataires qui règlent des charges récupérables sans jamais en contestait la réalité et notamment les frais de personnel. Cette note a pour objet d'éclairer le locataire en lui apportant quelques précisions sur la détermination des charges récupérables des dépenses de personnel et n'a pas de caractère exhaustif. Le locataire doit garder à l'esprit qu'il peut toujours contester auprès de son bailleur les charges par provisions qu'il règle et encas de refus ou de silence, introduire une action en justice devant le juge de proximité ou le Tribunal d'instance.

1/les charges récupérables de personnel et leur fondement

L'article 7, a de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Le décret 87-713 du 26 août 1987 fixe la liste de ces charges, qui revêt un caractère limitatif.

- **Sur le poste de gardiennage et la jurisprudence**

Jusqu'à présent, étaient récupérables, à concurrence des trois quarts de leur montant, les dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales du gardien ou du concierge assurant l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.

A contrario, cela signifie que n'étaient pas récupérables les charges de personnel, lorsque le gardien n'assurait pas cumulativement les deux fonctions mais qu'il partagé des fonctions avec un tiers prestataire.

La question de la récupération des trois quarts de la rémunération du gardien a donné lieu à une abondante jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

A la suite de plusieurs litiges, la Cour de Cassation a rendu un arrêt aux termes desquels elle précise que « *Le bailleur de locaux à usage d'habitation ne peut récupérer, à concurrence des trois quarts, les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ou du concierge chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets que si ce gardien ou ce concierge effectue seul ces travaux d'entretien et d'élimination à l'exclusion de tout partage de ces activités avec un tiers* » (Cass. 3^e civ. 27 septembre 2006 n° 1019 FS-PBI, SCI 212, rue Saint-Maur c/ Association Les Habitants du 212).

En définitive, pour être récupérables, le gardien ou le concierge doit cumuler, seul, les deux tâches d'élimination des rejets et d'entretien des parties communes.

La Cour de cassation a adopté la même solution pour les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, ce qui est parfaitement logique dans la mesure où les termes de l'article 2-d du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982, applicable à ce type d'immeubles, sont identiques à ceux de l'article 2 c) du décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables en droit commun des baux d'habitation(**Cass. 3^e civ. 27-9-2006 n° 1018**) .

• Les assouplissements réglementaires

En raison de la jurisprudence largement défavorable aux bailleurs et notamment les grands groupes institutionnels et sociaux, le Décret 2008-1411 du 19 décembre 2008 est venu apporter une dérogation à la règles précitée.

-Le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008 a modifié les textes relatifs aux dépenses de personnel récupérables auprès des locataires de baux d'habitation, soit les décrets 87-713 du 26 août 1987, pour le secteur privé, et 82-955 du 9 novembre 1982 pour le secteur social.

Désormais, lorsque le gardien ou le concierge n'assure que l'une ou l'autre des deux tâches, le bailleur peut récupérer 40 % des dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales alors qu'auparavant, la Haute juridiction avait exclu toute récupération auprès des locataires.

Ce décret permet également de récupérer certains frais de personnel lorsque le bailleur confie certaines tâches à un tiers.

Par ailleurs, il est précisé que les dépenses de personnel sont récupérables y compris en cas d'intervention d'un tiers :

- pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses du contrat de travail du gardien ou du concierge ;
- en cas de force majeure ;
- en cas d'arrêt de travail ;
- en raison d'une impossibilité matérielle ou physique temporaire.

II/Les charges non récupérables de personnel

Afin de limiter les risques de contestation, le Décret 2008-1411 du 19 décembre 2008 a fixé avec précision les éléments de la rémunération du gardien, du concierge et de l'employé d'immeuble qui ne peuvent pas être pris en compte dans l'assiette des charges récupérables

Sont ainsi exclus :

- le salaire en nature ,
- 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 cotisation à la médecine du travail ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise.

Il faut également savoir que la liste des charges récupérables annexée au décret du 26 août 1987 étant limitative, les frais de gardiennage de nuit et le week-end, qui n'y figurent pas, ne faisaient pas partie, par nature, des charges récupérables, la Cour de cassation avait déjà eu l'occasion de le juger (Cass. 3^e civ. 8-10-1997 n° 95-20.113).

Dans l'article que j'ai consacré aux charges locatives, j'avais précisé que le délai de prescription pour agir en remboursement des charges indûment acquittés était de cinq ans.

Il convient de préciser que si le locataire a demandé des justificatifs dans la présentation des comptes, et que le bailleur ne lui répond pas, il peut solliciter en justice :

- La suspension du paiement des provisions pour charges,
- Action en remboursement des charges locatives,
- Dommages et intérêts.

Il faut savoir que si l'action en recouvrement ou en remboursement de charges est soumise au délai de prescription de cinq ans depuis la loi du 17 juin 2008, la Cour de Cassation a jugé que l'action du locataire visant à obtenir communication des justificatifs de charges était soumise à la prescription décennale prévue par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.(Cass. 3^e civ. 9 février 2010 n° 09-12.366 (n° 215 F-D), *Hervelin-Serve c/ Synd. des copr. Caen Pasteur.*)

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com