



**Les charges**  
**et les réparations locatives**  
**2009**

6, rue de Chantilly - 75009 Paris



# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1<sup>ère</sup> partie – Les charges locatives .....</b>  | <b>5</b>  |
| I- Les principaux postes de dépenses .....   | 6         |
| 1 les antennes collectives .....   | 6         |
| 2 l’ascenseur .....  | 7         |
| 3 le chauffage collectif .....   | 8         |
| 4 l’eau chaude – l’eau froide .....  | 11        |
| 5 l’entretien des parties communes concernant l’hygiène .....                                      | 12        |
| 6 l’entretien des espaces verts .....  | 14        |
| 7 les frais de personnel .....   | 15        |
| 8 les taxes .....  | 17        |
| II – La répartition des charges entre occupants .....  | 17        |
| III – Le paiement des charges .....  | 19        |
| IV – Le contrôle des charges.....  | 21        |
| <b>2<sup>ème</sup> partie – Les réparations locatives .....</b>                                    | <b>24</b> |
| I – L’état des lieux .....   | 26        |
| II – Les clauses abusives .....  | 30        |
| III – Les différents postes .....  | 30        |
| 1 Chauffe-eau, ballon d’eau chaude .....   | 30        |
| 2 Plafonds, murs, cloisons, sols .....   | 31        |
| 3 Fenêtres, portes et placards - Installations électriques .....                                   | 31        |
| 4 Plomberie et sanitaire .....   | 32        |
| 5 Jardins extérieurs .....   | 33        |
| <b>3<sup>ème</sup> partie – Prescription et conciliation<br/>entre locataire et bailleur .....</b> | <b>34</b> |
| I – Règles de prescription .....   | 34        |
| II – La Commission de conciliation .....   | 34        |
| <b>Bibliographie .....</b>   | <b>36</b> |



# Introduction

**P**armi les dépenses auxquelles doit faire face le propriétaire d'un logement donné en location (gestion, entretien, impôts, taxes....) certaines peuvent être mises à la charge du locataire, en plus de son loyer. Ce sont les **charges dites «récupérables»**.

La **loi n° 89-642 du 6 juillet 1989**, applicable aux locations non meublées, **classe les charges récupérables en 3 catégories :**

- les **dépenses qui correspondent à des services liés à l'usage de certains éléments du logement** (fourniture d'eau chaude et froide, chauffage collectif, fourniture d'énergie telle que le butane, le fioul ou le gaz...)

- les **dépenses d'entretien courant et les menues réparations des parties communes** (espaces verts, ascenseurs, nettoyage des escaliers...)

- les **impositions correspondants à des services dont le locataire profite directement** (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage).

L'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 énumère les dépenses relevant de ces 3 catégories. Elles sont classées en 8 postes. **Cette liste des charges récupérables est impérative et limitative.** Les parties ne peuvent pas prévoir d'autre catégorie récupérable dans le contrat de bail.

**La résiliation de plein droit du contrat de bail est possible pour 3 motifs :**

- le **non-paiement** du loyer, **des charges** ou du dépôt de garantie
- le défaut d'assurance
- le non-respect par le locataire de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Le non paiement des charges de la part d'un locataire peut donc aboutir, sans qu'il en ait réellement imaginé les conséquences, à la résiliation de son bail.



## Première partie

# Les charges locatives

Le décret 87-713 du 26 août 1987 fournit une **liste exhaustive** des charges que le propriétaire peut répercuter sur son locataire en plus du loyer. On les appelle les «**charges récupérables**», **elles correspondent à l'entretien courant de l'immeuble.**

**Tous les logements obéissent aux mêmes règles, quel que soit leur régime juridique:** logements de droit commun, HLM, logements soumis à la loi de 1948, conventionnés, à loyer plafonné... Cependant, **ces règles n'ont pas la même origine** (HLM : article L. 442-3 du Code de la construction, autres logements: article 23 de la loi du 6 juillet 1989).

**Par ailleurs, il existe deux décrets** : l'un du 9 novembre 1982 pour les HLM, l'autre du 26 août 1987 pour les autres logements. Toutefois, ces deux décrets sont rigoureusement identiques, et la liste des charges figure dans l'un comme dans l'autre.

**La liste fixée par décret est une liste limitative des charges récupérables sur le locataire.** Cela signifie que **le propriétaire pourra demander le remboursement de toutes les dépenses qui y figurent, mais uniquement de celles-là:** toutes celles qui n'y figurent pas incombent au propriétaire. Malheureusement, cela n'évite pas pour autant toute discussion car **certains termes sont très généraux**, et les tribunaux comme l'administration sont souvent appelés à préciser tel ou tel point.

**Deux exceptions existent à ce principe général de liste limitative de charges récupérables : les accords collectifs et les locations meublées.**

### Les accords collectifs

En pratique, cette exception ne concerne que les logements HLM car les accords collectifs passés entre bailleurs privés et locataires sont rarissimes.

Bien qu'il n'existe aucune obligation en la matière, il est fortement conseillé au locataire d'exiger que ces accords collectifs lui soient communiqués, et ce, quel que soit leur objet.

Les accords collectifs les plus fréquents portent sur les modalités d'établissement des états des lieux, les taux de vétusté à appliquer lors du départ du locataire, le câblage des immeubles, les travaux d'amélioration...

### Les locations meublées

Une catégorie de logement n'est pas soumise à ces règles : la location meublée.

Le régime juridique de la location meublée est différent de celui des locations de droit commun. Exclue du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, sauf en ce qui concerne certaines dispositions comme celle imposant au bailleur l'obligation de remettre au locataire un logement décent, la location meublée est essentiellement régie par les dispositions du code civil, notamment les articles 1708 et 1762.

**Le montant du loyer est librement déterminé par les parties, tout comme la nature des charges récupérables sur le locataire.** Ainsi, il peut être précisé que le locataire devra s'acquitter de toutes les charges quelles qu'elles soient. De même, **il peut être prévu que le locataire aura à s'acquitter d'un forfait charge.** Dans ce cas, aucune régularisation ne sera nécessaire.

**Rien n'empêche non plus le bailleur de faire expressément référence à la liste prévue à l'annexe du décret de 1987 en le précisant dans le contrat de bail.**

## I – LES PRINCIPAUX POSTES DE DÉPENSES

### 1 LES ANTENNES COLLECTIVES

La loi<sup>1</sup> prévoit que tout immeuble groupant plusieurs logements doit être muni des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants.

L'annexe du décret de 1987 ne fait pas référence aux charges de télévision, mais **la loi du 2 juillet 1966 prévoit expressément la possibilité de répercuter sur le locataire les frais liés à la télévision.**

L'article 2 de cette loi permet au propriétaire qui a installé à ses frais une antenne collective (ou un raccordement au réseau câblé) de demander au locataire qui accepte de s'y raccorder une participation aux frais occasionnés par l'installation.

**Le raccordement à une antenne ou au câble.** La loi du 2 juillet 1966 autorise tout locataire à installer une antenne individuelle chaque fois qu'il ne peut se raccorder à une antenne collective.

**Dans le cas où un locataire veut poser une antenne individuelle, une antenne parabolique, il doit en informer par lettre recommandée avec avis de réception son bailleur** (et en cas de copropriété également le syndic).

**Si le bailleur ne répond pas** dans un délai de 3 mois suivant la réception du courrier du locataire, ce dernier peut procéder à l'installation en payant les frais de raccordement.

**Si le bailleur refuse** cette installation individuelle, il doit pouvoir proposer au locataire un raccordement à l'antenne collective ou au réseau câblé de l'immeuble.

Il arrive souvent que des **accords collectifs** avec les associations de locataires soient signés dans de telles hypothèses.

En l'absence d'accord avec les associations de locataires, le bailleur peut s'adresser directement à eux en les invitant à répondre par écrit à la proposition d'amélioration qui leur est faite. Cet accord est valable dès lors que 50% des locataires ont

1 - Article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation



répondu favorablement et par écrit (les locataires peuvent demander à participer au dépouillement des réponses). En conséquence, dans ce cas là, le locataire qui ne souhaite ni recevoir de nouvelles chaînes, ni être relié au câble devra cependant participer financièrement aux nouveaux équipements.

En résumé, une contribution peut être demandée aux locataires dans deux hypothèses, prévues par la loi du 6 juillet 1966 relative à l'installation des antennes collectives :

- 1 – 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 ;
- 2 – lorsque le propriétaire a passé avec ses locataires un accord collectif de location pour modifier l'antenne existante ou pour équiper l'immeuble d'un réseau interne raccordé au câble et fournissant un service d'antenne. Cet accord précise le montant de la participation des locataires, et il s'impose à tous, même à ceux qui n'utilisent pas la nouvelle installation ou qui ne possèdent pas de téléviseur.

### Les frais d'entretien

Les frais d'entretien de l'antenne collective, qui ne figurent pas dans la liste du décret ne sont pas récupérables<sup>2</sup>.

## 2 L'ASCENSEUR

Dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs, sont notamment récupérables les opérations et les vérifications périodiques minimales, 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, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.

En matière d'ascenseurs et de monte-charge, l'annexe du décret de 1987 distingue l'électricité, les dépenses d'exploitation, les fournitures et les menues réparations qu'il détaille.

### Avant la loi de 2006 :

- les charges locatives liées à l'ascenseur et visées dans l'annexe du décret de 1987 correspondaient à l'ancien **contrat d'entretien dit «simple»**.
- si l'immeuble était couvert par un **contrat dit «complet»**, comprenant en plus le remplacement de pièces importantes et coûteuses, uniquement **73% du coût** du contrat **pouvait être répercuté sur le locataire**.

**Depuis 2006**, l'article 23 de la **loi du 6 juillet 1989**, modifié par la loi ENL<sup>3</sup>, **impose aux propriétaires d'ascenseur de nouvelles obligations d'entretien et de mise en sécurité** et leur permet de récupérer certaines dépenses relatives à la sécurité des ascenseurs. Il s'agit de toutes les charges induites par le nouveau contrat d'entretien légal (article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation).

2 - Réponse ministérielle JOAN Q, 7.6.1993, p. 1568

3 - Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006

La législation laisse désormais le choix entre un contrat «minimal» ou «étendu».

Par ailleurs, le propriétaire doit faire procéder à des visites périodiques de l'ascenseur dont la fréquence varie en fonction de son objet :

- toutes les 6 semaines pour surveiller le fonctionnement de l'installation, effectuer les réglages nécessaires et vérifier l'efficacité des serrures des portes palières
- examen semestriel du bon état des câbles
- vérification annuelle des parachutes
- contrôle technique tous les 5 ans pour vérifier la mise en œuvre des dispositifs de sécurité et repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

**Sont à la charge du locataire**, notamment, les dépenses engagées par le bailleur qui concernent l'électricité, les opérations et les vérifications périodiques minimales, 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, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. Cette liste correspond, en fait, aux prestations du nouveau contrat «minimal».

**Le nouveau contrat «étendu» s'apparente à l'ancien contrat «complet»** mais la jurisprudence ne s'est pas encore prononcée sur la possibilité pour le bailleur d'en imputer 73% au locataire, comme avant le changement législatif.

**Sont à la charge du bailleur** les grosses réparations, le gros entretien et le remplacement des équipements.

**Ne sont pas récupérables :**

- la **ligne téléphonique (alarme) de l'ascenseur**<sup>4</sup>.
- les **frais de l'ascenseur pour les locataires résidant au rez-de chaussée, sauf** s'ils sont amenés à l'utiliser pour accéder à des parties communes ou privatives telles que sous-sol, parking, cave<sup>5</sup>.

### 3 LE CHAUFFAGE COLLECTIF

Lorsque l'immeuble est doté d'un chauffage collectif, **le coût de l'énergie** qu'il consomme est **toujours une charge récupérable** (et ce y compris pour le chauffage des parties communes). Il est donc normal que lors d'une forte augmentation du prix du fioul ou du gaz naturel cela entraîne une hausse significative des charges locatives.

#### Les contrats d'entretien

La situation est en pratique différente selon la taille de l'immeuble.

**(1) Dans les petits immeubles**, c'est souvent le gardien qui est chargé de la conduite du chauffage.

Dans ce cas, un **contrat d'entretien est passé avec un spécialiste** (souvent le service après-vente de la marque de la chaudière) pour contrôler périodiquement et entretenir l'installation. Si ce contrat d'entretien obéit à la norme NF cela signifie

4 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile, 24 mars 2004.

5 - JOAN Q., 30 juillet 2001, p. 4421

que son contenu est limité aux prestations prévues au décret et que la totalité de la somme est récupérable sur les locataires. A contrario, les interventions hors contrat feront l'objet d'une facturation détaillée permettant de distinguer les prestations récupérables des autres.

**(2) Dans les grands ensembles,** des sociétés spécialisées gèrent totalement l'installation de chauffage.

Le champ de compétence de ces sociétés est beaucoup plus large, puisqu'elles peuvent effectuer les grosses réparations ou même le renouvellement de l'installation. Dans cette hypothèse, le contrat d'exploitation prévoit **trois (voir quatre) groupes de prestations**, appelés P1, P2 et P3.

- le poste P1 correspond au prix du combustible
- le poste P2 correspond à la conduite, au contrôle, au réglage et à l'entretien courant de l'installation
- le poste P3 au gros entretien et au renouvellement du matériel
- le poste P4 correspond à l'amortissement des installations dans le cas où c'est l'exploitant qui les a financées.

Les locataires ne remboursent que les postes P1 et P2.

La copropriété peut avoir souscrit un contrat de chauffage plus ou moins étendu :

- si le contrat de chauffage est de type «P1», celui-ci ne couvre que les dépenses de combustible et le bailleur doit donc répercuter la totalité du prix dans les charges locatives.
- la règle est identique pour le contrat de chauffage type «P2» (inclut en sus les dépenses d'exploitation et d'entretien courant de la chaufferie).
- si il s'agit de contrat de type «P3» ou «P4», le bailleur doit faire le détail puisque certaines dépenses ne seront pas, dans cette hypothèse, à la charge du locataire.

### Le chauffage urbain

Lorsque l'immeuble est raccordé à un réseau de chauffage urbain, le propriétaire est en droit **de répercuter l'intégralité de la facture sur les locataires. Cette règle est valable quand bien même le prix facturé inclut également des dépenses d'investissement<sup>6</sup>.**

**Autrement dit,** dans l'hypothèse où le bailleur acquiert, auprès d'un organisme dont la personnalité juridique est différente de la sienne, non l'énergie destinée à être transformée mais des calories, c'est la **totalité du coût qui est récupérable** sur les locataires, sans qu'il y ait lieu d'exclure les investissements et les grosses réparations.

### Les contrats de vente de chaleur

**Un contrat de vente de chaleur souscrit individuellement par un locataire est soumis à la réglementation sur les charges récupérables<sup>7</sup>. Le locataire peut donc demander à son bailleur le remboursement des dépenses d'amortissement de l'installation de chauffage et de grosses réparations incluent dans le contrat.**

6 - Réponse ministérielle JOAN [Q], 4.6.1987, p. 2640

7 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile 9 mars 2005

Cette hypothèse est en pratique proche de celle du chauffage urbain toutefois, les règles qui s'appliquent sont différentes. En effet, la jurisprudence est désormais clairement établie : **le prestataire extérieur** qui intervient dans le cadre d'un contrat conclu avec le bailleur ou directement avec le locataire **ne peut obtenir de ce dernier que le seul paiement des charges locatives limitativement énumérées par décret** (le bailleur doit donc prendre à sa charge le coût des grosses réparations et des investissements).

#### **Sont récupérables :**

- **les frais de chauffage que le locataire n'utilise pas.** Le bailleur répercute les frais de chauffage collectif sans avoir à rechercher si le locataire a utilisé ou non cet équipement ;
- dans le cas d'un immeuble équipé d'un système de **chauffage solaire**: le nettoyage des capteurs et la recharge en fluide frigorigène de la pompe à chaleur.

#### **Ne sont pas récupérables :**

- **la gestion**, la télégestion et la **télésurveillance de l'installation de chauffage** ;
- le **coût du combustible stocké**. Le bailleur ne doit récupérer sur ses locataires que le coût du combustible consommé ;
- la **surconsommation de chauffage**. Des locataires trop chauffés malgré leurs réclamations (jusqu'à 30°C et plus) n'ont pas à payer la surconsommation correspondante<sup>8</sup>. Cette hypothèse est limitée toutefois aux cas extrêmes de surconsommation ;
- la **location des citernes de gaz**<sup>9</sup>.

Enfin, la **loi du 25 mars 2009** a prévu **une nouvelle catégorie de charge récupérable**. Il s'agit de l'hypothèse où des **travaux d'économie d'énergie ont été réalisés par le bailleur**. Dans ce cas, une contribution peut être demandée au locataire du logement loué.

En effet, le nouvel article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. **Son montant**, fixe et non révisable, **ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée**.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précisera les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

8 - Cour d'Appel de Paris 8e ch. A, 17 juin 1986, *Loyers et Copropriété*, novembre 1986, no 408.

9 - *JOANQ.*, 14 janvier 1985, p. 192

## 4 L'eau chaude/froide

Le principe fixé par l'annexe du décret de 1987 est que **les consommations d'eau froide et d'eau chaude sont récupérables, pour ce qui concerne la consommation individuelle** du locataire et de **l'entretien des parties communes** (ménage, arrosage...). **Cette dépense inclut les taxes et les redevances.**

Le **bailleur peut donc répercuter** sur son locataire les charges de copropriété correspondantes. Selon les immeubles, le décompte des consommations se fait en fonction des indications des compteurs individuels, si les appartements en sont dotés, ou, à défaut, en fonction des clés de répartition prévues par le règlement de copropriété.

Ne sont pas récupérables les frais d'achat des compteurs qui doivent être supportés par le bailleur.

Si **l'eau chaude est produite collectivement, le coût du chauffage incombe au locataire**, et le bailleur impute à celui-ci les charges de copropriété correspondantes. A contrario, pour les dépenses d'exploitation, d'entretien, ou de menues réparations de l'équipement produisant de l'eau chaude, le bailleur ne peut récupérer que celles qui figurent sur la liste de l'annexe du décret de 1987.

### Sont récupérables :

- la **mise à disposition des 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-là auprès des usagers<sup>10</sup>
- la **TVA**<sup>11</sup>

### L'eau chaude

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

**Le coût à répartir entre les occupants est la somme du coût de l'eau froide et de son réchauffement.** Le coût de ce réchauffement (combustible plus entretien de la chaudière) ne peut être connu avec certitude que lorsqu'il est assuré par une chaudière spécifique. Lorsqu'une **même chaudière assure à la fois le chauffage des logements et la production d'eau chaude** il ne pourra être fait qu'une évaluation approximative. Dans ce cas, il faudra faire attention à ce que le coût du réchauffement de l'eau a bien été déduit de la facture de chauffage (des cas de double facturation sont relativement fréquents).

### L'eau froide

**L'eau consommée par les occupants ou utilisée pour l'entretien des parties communes est récupérable**, ce qui n'est pas le cas pour l'eau utilisée pour le ravalement de l'immeuble. L'entretien des robinets est à la charge des locataires.

10 - Cour d'Appel de Toulouse 3<sup>ème</sup> chambre 1<sup>ère</sup> section, 17 novembre 1998.

11 - Cour d'Appel de Paris 6<sup>e</sup> chambre, 25 janvier 2007, *Loyers et Copropriété*, mai 2007, no 99

## Surconsommation due à une fuite d'eau

### Tout est une question d'espèce.

Dans une décision de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 1<sup>er</sup> mai 1984 il a été jugé qu'un locataire ne devait pas supporter la consommation d'eau suite à une rupture de canalisation d'alimentation car elle n'était révélée par aucun signe particulier. En effet, en l'espèce, la fuite d'eau à l'origine de l'excès de consommation d'eau n'était pas apparente. Elle s'est produite sur une canalisation d'eau enterrée dont le locataire ignorait l'existence. La Cour d'Appel en a déduit qu'il paraissait difficile de reprocher au locataire de ne pas avoir signalé une anomalie qui n'avait aucun caractère apparent. La Cour d'Appel considère que le locataire, n'ayant commis aucune faute, ne peut être tenu au paiement de la consommation d'eau<sup>12</sup>.

A contrario, la Cour d'Appel de Montpellier dans un arrêt en date du 11 juin 2002 rend une décision contraire, condamnant un locataire pour une réparation tardive d'une fuite d'eau dans les WC.

**Il ressort de ces deux jurisprudences que le locataire doit assumer personnellement la surconsommation d'eau due à une fuite d'eau qu'il a tardé à réparer.** La solution ne fait pas de doute dès lors que ce type de réparation relève, pour le locataire, de son obligation d'entretien<sup>13</sup> qui met expressément à sa charge le remplacement d'un robinet flotteur.

## 5 L'entretien des parties communes et les charges concernant l'hygiène

### Sont récupérables :

- (1) **les consommations de produit d'entretien**, même si elles sont excessives<sup>14</sup>
- (2) concernant les **ordures ménagères** : le locataire supporte les frais de sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ainsi que les petites réparations des poubelles, containers ou autres récipients. Par contre, les frais d'achat et de location des containers pour les ordures ménagères restent à la charge du bailleur<sup>15</sup>.
- (3) **les frais d'entretien et de vidange** des fosses d'aisance, 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<sup>16</sup> dans la mesure où ces dépenses concernent l'élimination des rejets (par contre les frais de débouchage des égouts sont à la charge du bailleur<sup>17</sup>)
- (4) **les frais du personnel d'entretien** mais pas les frais de vidéosurveillance et de personnel de surveillance (vigiles...)
- (5) **l'abonnement des postes de téléphone mis à disposition des locataires** (ligne de téléphone mise à disposition dans la loge de la concierge).

Une réponse ministérielle a estimé en juillet 1991<sup>18</sup> que ces frais ne sont pas récupérables. La **Cour de Cassation a jugé, quand à elle, que le coût de**

12 - Cette décision relativement ancienne, a été rendue à l'occasion d'un **bail professionnel**. Toutefois les arguments développés pourraient trouver application dans le cadre de la location d'un local d'habitation.

13 - affirmée par l'article 7 f) de la loi de 1989 et confirmée par le décret du 26 août 1987,

14 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile, 30 novembre 2005, pourvoi no 04-14508.

15 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile 5 octobre 1994

16 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile 6 décembre 1995

17 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile 3 avril 2007

18 - Réponse ministérielle 22 juillet 1991 - Loyers et copropriété 1991, commentaires 414

**cet abonnement est récupérable sur les locataires**, même si ces derniers n'ont pas accès 24 heures sur 24 à la loge et ne peuvent donc disposer quand ils le veulent du téléphone (cette mise à disposition correspond à un service dont profitent les locataires). « *L'abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires* » figure d'ailleurs dans le décret de 1987.

**(6) l'énergie nécessaire au fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) et les frais liés à son entretien**

**(7)** les frais de **ramonage des conduits de ventilation**, le nettoyage et le graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

**Ne sont pas récupérables :**

**(1) les dépenses de ravalement**<sup>19</sup> (le décret de 1987 ne comporte aucune mention relative aux parties communes extérieures du bâtiment<sup>20</sup>)

**(2) les dépenses préventives (protection anti-graffitis) ou consécutives à des actes de vandalisme**

Les charges de campagnes anti-graffitis ne sont pas récupérables auprès des locataires<sup>21</sup>. Ces charges ne peuvent être classées dans les dépenses relatives aux fournitures consommables; à l'exploitation et à l'entretien courant ou aux travaux de peinture et aux menues réparations. Mettre les frais de nettoyage et ceux de mise en œuvre de peintures anti-graffitis sur les murs intérieurs et extérieurs à la charge, même partielle, des locataires, reviendrait à les déclarer responsables des dégradations volontaires commises par autrui (cela est interdit par l'article 4 (e) de la loi du 6 juillet 1989). La 3<sup>ème</sup> chambre de la Cour de Cassation a confirmé cette solution le 10 juillet 1997.

Les graffitis apposés sur les parties communes des immeubles constituent des dégradations volontaires dont les auteurs sont responsables. Ils ne peuvent être ni assimilés à des travaux d'entretien courant, ni classés dans les dépenses relatives aux fournitures consommables<sup>22</sup>. C'est pour cette raison que les travaux de nettoyage des graffitis ne sont pas récupérables sur les locataires.

**(3) les frais d'entretien du groupe électrogène**<sup>23</sup>. La Cour de Cassation s'appuie sur le caractère limitatif du décret pour juger non récupérables les frais d'entretien du groupe électrogène. Un groupe électrogène constitue donc un équipement de sécurité dont les frais correspondants restent à la charge du bailleur.

**(4) la réparation de la porte d'entrée**. Au regard de la nature des travaux (remplacement du pivot frein et d'une charnière), leur coût doit rester à la charge du bailleur<sup>24</sup>. Ce dernier supporte également le coût des nouveaux équipements (sauf si le poste est décidé par un accord collectif<sup>25</sup>). En revanche, sont à la charge du locataire, les frais d'entretien des interphones et des dispositifs d'ouverture à distance ou codée de l'immeuble.

19 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> Civile, 21.2.1996, Sté Bonne Auberge Rostang et fils et a. c/ SCI La Bonne Auberge - Loyer et copropriété. Mai 1996, n° 205

20 - JOAN Q., 12 décembre 1988, p. 3659

21 - Cour d'Appel de Paris 12 mai 1995

22 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile, 17 juillet 1997, pourvoi no 95-18100.

23 - Cour de Cassation. 3<sup>ème</sup> civil, 30 novembre 2005, pourvoi no 04-14508].

24 - Cour d'Appel Besançon 2<sup>ème</sup> chambre, 24 novembre 1999, *Loyers et Copropriété*, octobre 2000, no 221.

25 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 17 septembre 2008



- (5) **les dégradations des parties communes.** Est réputée non écrite toute clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée. Le bailleur doit donc prendre en charge les dépenses liées à de telles dégradations.
- (6) **les ampoules et tubes d'éclairage des parties communes intérieures,** le décret ne les mentionnant qu'au chapitre des espaces extérieurs<sup>26</sup>.
- (7) **le remplacement ou la mise aux normes des boîtes aux lettres** (à défaut d'accord collectif signé par les locataires et le bailleur)<sup>27</sup>.
- (8) **les frais de personnel ayant procédé au débouchage des vide-ordures** (non visés au décret<sup>28</sup>). Seuls les produits relatifs à la désinfection ou à la désinsectisation des colonnes sèches de vide-ordures peuvent être récupérés sur le locataire.
- (9) **l'élimination des parasites.** Le bailleur ne peut pas récupérer les dépenses de personnels intervenus pour les opérations de désinsectisation et de désinfection des parties communes. Seul le coût des produits est récupérable sur les locataires.

## 6 L'entretien des espaces verts

**L'entretien des espaces verts** communs à l'ensemble des locataires **et, plus largement, des parties communes extérieurs** (voies de circulation, aires de stationnement et de jeux, abords des bâtiments) **est récupérable auprès du locataire** puisqu'il s'agit d'une dépense d'entretien courant d'un espace auquel il a accès, compris dans sa location (bien entendu, de tels frais ne peuvent être réclamés au locataire que s'ils portent sur des espaces verts appartenant au bailleur et à usage commun).

**Sont récupérables,** notamment, les opérations de coupe, de désherbage, de sarclage, de ratissage des allées, de ramassage des feuilles mortes, l'eau pour l'arrosage, le remplacement du sable d'un bac et de petit matériel de jeu, les peintures et les menues réparations des bancs de jardin et des grillages, l'électricité des éclairages extérieurs, les ampoules et tubes d'éclairage, l'essence et l'huile de la tondeuse, les produits bactéricides et insecticides.

A contrario, **ne sont pas des charges récupérables :**

- les **travaux importants** (réfection des massifs, remplacement d'arbres, élagage des arbres<sup>29</sup>) ;
- **l'achat et les grosses réparations des appareils mécaniques** (tondeuse, matériel d'arrosage...) ;
- la **création de nouveaux espaces** ;
- les **frais d'achats de graines, de fleurs,** de plants et de plantes de remplacement nécessaires à la réfection des massifs, plates-bandes ou haies.

26 - Ce poste est parfois sujet à contestations : dans un premier temps, une réponse ministérielle (JOAN Q., 28 avril 1985, p. 1961) considérait que les ampoules des parties communes intérieures ne figurant pas dans la liste du décret, leur récupération n'était pas possible. Cependant, un jugement du Tribunal d'Instance de Paris de janvier 1989 a jugé que les ampoules sont des fournitures consommables dont le remplacement est à la charge du locataire.

27 - JOAN Q 13 janvier 1997

28 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 27 novembre 2002

29 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 23 mars 2004



## 7 Les frais de personnel

Les charges de gardiennage représentent un **poste particulièrement important** des charges locatives.

Un récent **décret du 19 décembre 2008** (modifiant le décret n° 87-713 du 26 août 1987) **est venu assouplir les modalités de récupération des frais de rémunération du gardien d'immeuble ou du concierge**. Ces dispositions s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Le principe est le suivant: lorsque le gardien ou le concierge assure cumulativement les deux tâches** (entretien et sortie des poubelles), **les ¾ de sa rémunération sont récupérables** auprès du locataire. Le quart restant est considéré comme correspondant à un travail administratif (distribution du courrier, liaisons avec les fournisseurs, encaissement des loyers...) et de surveillance et reste à la charge du propriétaire. En revanche, **si le gardien ou le concierge n'assure**, conformément à son contrat de travail, **que l'une ou l'autre des deux tâches**, sa rémunération n'est récupérable auprès du locataire qu'à hauteur de **40%**.

(Avant le décret, le concierge ou le gardien devait assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets de manière cumulative. A défaut, le propriétaire ne pouvait rien récupérer sur le locataire.)

Le coût du gardien est **récupérable y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés** prévus dans les clauses de son contrat de travail, **ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail** ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul ces deux tâches.

**La rémunération** prise en compte pour calculer la part récupérable **comprend le salaire et les charges sociales**. **Par contre, on ne tient pas compte des avantages en nature** (sont considérés comme tel le logement de fonction, les consommations d'eau et d'électricité).

**Dans l'hypothèse où c'est un employé d'immeuble** qui se charge de l'entretien ou de l'élimination des rejets, **le bailleur est en droit de récupérer l'intégralité des dépenses** correspondant à sa rémunération (y compris les charges sociales et les avantages en nature éventuels), **dès lors qu'il effectue l'une ou l'autre de ces tâches**.

Par ailleurs, le décret prévoit, **concernant les couples de gardiens ou de concierges qu'ils sont assimilé à un personnel unique**. En présence d'époux concierges ou gardiens ayant un contrat de travail commun qui leur confie cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, l'appréciation de ce cumul se fait pour les deux salariés, et non pas pour chacun d'eux. Si par exemple, l'épouse s'occupe de l'entretien des parties communes et le mari des ordures ménagères, leurs salaires sont récupérables sur les locataires à concurrence des ¾ de leur montant.

Toutefois, si les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ou concierge et aux charges sociales et fiscales sont exigibles, d'autres éléments énumérés par le décret du 19 décembre 2008 ne peuvent pas être récupérés auprès du locataire.

## Il s'agit :

- du **salaires en nature**
- de **l'intéressement et de la participation** aux bénéfices de l'entreprise
- des indemnités et primes de **départ à la retraite** (solution conforme à la jurisprudence établie<sup>30</sup>)
- des **indemnités de licenciement**
- de la **cotisation à une mutuelle** prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise
- de la participation de l'employeur au **comité d'entreprise**
- de la participation de l'employeur à **l'effort de construction**
- de la cotisation **à la médecine du travail**

Lorsque le travail est effectué par une **entreprise de nettoyage**, le bailleur doit s'assurer que le contrat de prestation de service distingue bien les dépenses récupérables et les autres. A défaut, la récupération de ces charges sur le locataire n'est pas possible.

Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un **employé d'immeuble**, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, **en totalité**, au titre des charges récupérables.

Enfin, le décret du 19 décembre 2008 complète l'article 2a) du décret du 26 août 1987 qui se rapporte aux **dépenses d'encadrement** du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble et prévoit que : *«Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10% de leur montant»*.

### Qu'entend-on par élimination des rejets ?

Les frais de **débouchage des égouts** ne sont pas récupérables sur les locataires. La Cour de Cassation<sup>31</sup>, toujours fidèle à une **interprétation limitative du décret** du 26 août 1987, casse la décision des juges du fond qui, pour faire supporter par les locataires les frais

de débouchage des égouts, avaient considéré que cette opération est une **modalité d'élimination des rejets**. Dès lors que ces frais n'étaient pas spécifiquement visés par le décret, ils ne pouvaient être récupérés sur les locataires.

A également fait l'objet d'une discussion devant la Cour de Cassation<sup>32</sup> le point concernant **un gardien qui avait pour mission de stocker les «encombrants»** en vue de leur évacuation par les services de la ville. Ces encombrants qui sont tout autant rejetés par les locataires que les classiques ordures ne peuvent ils pas être assimilés à des rejets? C'est ce que soutenait en l'espèce le bailleur. Mais la Cour de Cassation ici aussi fait une **interprétation stricte du texte**. Cette dépense ne peut donc pas être récupérée sur le locataire.

30 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 25 juin 2008 : la prime reçue par la gardienne de l'immeuble à l'occasion de son départ à la retraite ne constitue pas une charge récupérable car elle ne correspond pas aux services rendus.

31 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 3 avril 2007

32 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 15 mai 2008

## 8 Les taxes

Le bailleur est en droit de récupérer sur son locataire les diverses taxes correspondant à un service dont il bénéficie.

Le décret met **à la charge des locataires les taxes suivantes** :

**(1) la taxe d'enlèvement des ordures ménagères**, qui apparaît sur l'avis d'imposition adressée à chaque propriétaire.

Toutefois, cette taxe ne peut pas être réclamée au titre des charges lorsqu'elle n'apparaît pas de façon indépendante dans le budget communal, qu'aucun taux d'imposition n'a été établi et qu'elle ne donne lieu à aucun produit<sup>33</sup>. Autrement dit: **pour que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères soit récupérable, il faut que son montant figure individuellement sur l'avis d'imposition de la taxe foncière du bailleur**. Lorsque la commune n'a pas établi de taxe spécifique pour ce service dans son budget, le bailleur ne peut rien récupérer à ce titre.

**La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est récupérable au prorata du temps d'occupation du locataire**<sup>34</sup>. Une réponse ministérielle du 15 décembre 2005 précise que les provisions versées chaque mois par le locataire au propriétaire doivent être calculées en retenant 1/12<sup>ème</sup> de la taxe due au titre de l'année précédente. Ainsi, en cas de changement de locataire en cours d'année, la taxe est supportée par le locataire au prorata du temps d'occupation du logement. En revanche, **les frais liés au recouvrement de la taxe, dits «frais de gestion», ne sont pas récupérables sur le locataire** (ils ne figurent pas dans la liste du décret de 1987<sup>35</sup>).

**(2) la taxe de balayage**, qui est établie au nom de l'immeuble.

Par ailleurs, le locataire doit également s'acquitter de la **taxe d'habitation**, même si elle ne fait pas partie des charges récupérables visées dans le décret de 1987.

## II – LA RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE OCCUPANT

**La loi n'impose aucun système de répartition** des charges entre les occupants, la répartition doit seulement être équitable (ce qu'elle est présumée être). Cette répartition **peut se faire au prorata de la surface** des logements, **des loyers, ou encore en fonction du nombre de pièces**.

Dans les immeubles en copropriété, la base de répartition est celle des **millièmes** ce qui est certainement le plus juste puisque ce mode de répartition prend en compte l'utilité que représentent les équipements et services communs pour le lot.

Le **mode de répartition** peut être identique pour tous les postes de dépenses ou au contraire varier. Par contre, **le décompte des charges** devra toujours faire apparaître le ou les systèmes pratiqués.

**Dans les immeubles en copropriété**, le locataire doit recevoir, dès la conclusion du bail, les **extraits du règlement de copropriété** précisant la quote-part afférente à son lot pour chacune des catégories de charges.

33 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile, 10 juin 1998

34 - JOS Q., 15 décembre 2005, p. 3233.

35 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 24 mars 2004

Un arrêt du 4 mars 2008<sup>36</sup> rappelle que la réglementation des charges locatives impose que **toute somme réclamée aux locataires soit justifiée. En l'espèce**, le propriétaire avait bien communiqué au locataire le décompte de régularisation des charges et les justificatifs de ces charges mais **il manquait le décompte indiquant le mode de répartition des charges entre locataires du même immeuble.**

Les charges n'étant pas individualisables vis-à-vis des locataires en raison de leur nature générale, elles peuvent seulement subir une augmentation de leur coût global qui devra être justifiée à terme pour être exigible. En conséquence, **un bailleur ne peut procéder à une majoration de charges d'entretien des locaux communs à l'adresse d'une seule catégorie de locataires** (comme c'est parfois le cas par exemple à l'égard des possesseurs de **chiens**<sup>37</sup>). **Il ne peut donc pas y avoir de charges majorées pour certaines catégories de locataires.**

#### Qui paye les charges des logements vacants ?

Un logement inoccupé produit des charges tout comme les autres logements de l'immeuble. Cependant, il arrive que les charges soient réparties entre les seuls logements occupés. Cette pratique augmente la contribution des logements occupés. Or, c'est au **bailleur de supporter les charges des logements vacants** (en raison du principe selon lequel la chose est aux risques du propriétaire<sup>38</sup>). C'est la règle dès lors que les charges ne varient pas en fonction du nombre des occupants mais correspondent à des frais fixes.

### ■ ■ ■ Quelques précisions sur les différents postes :

#### Le chauffage

Dans les immeubles **non équipés de compteurs individuels de chaleur**, les dépenses de chauffage sont réparties entre les occupants soit selon les modalités choisies par les copropriétaires dans les immeubles en copropriété, soit par le gestionnaire dans les autres immeubles (surface ou volume des appartements, nombre de radiateurs, etc....)

Lorsque **l'immeuble est pourvu de compteurs de chaleur, les dépenses d'énergie sont réparties sur la base des consommations réelles enregistrées** (c'est à dire les "frais individuels d'énergie" qui représentent, selon les immeubles, entre 25% et 50% du coût total de l'énergie).

Le reste des frais, dits "frais communs d'énergie", ainsi que les dépenses d'entretien de l'installation sont répartis comme dans les autres immeubles.

#### L'eau froide

Lorsque le logement est équipé de compteurs individuels, chaque occupant paie en fonction de sa consommation et est déduite la somme des consommations

36 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 4 mars 2008

37 - JOAN Q., 8 mai 2007.

38 - Cour d'Appel Paris 16<sup>e</sup> Chambre, 25 janvier 1990, Guth c/ Martin - Rev. loyers 1991.75

individuelles de la consommation générale. La différence, qui correspond à l'entretien des parties communes, est répartie selon les règles adoptées par le gestionnaire.

**Si le logement ne comporte pas de compteurs individuels**, la consommation de l'eau est répartie **soit selon les règles adoptées pour les charges générales** (surface, millièmes...), **soit en fonction du nombre d'occupants par logement**.

### L'eau chaude

Lorsque les appartements sont équipés de compteurs d'eau chaude, les frais de combustible sont répartis entre les occupants en fonction de leur consommation respective.

Les autres frais (entretien de la chaudière, menues réparations) sont répartis selon les modalités adoptées dans l'immeuble.

### L'ascenseur

Les occupants qui habitent au **rez-de chaussée ne participent pas aux charges liées à l'ascenseur**, à moins que l'ascenseur ne desserve les sous-sols.

Pour les autres étages, le mode de répartition peut tenir compte ou non du niveau de l'appartement.

## III – LE PAIEMENT DES CHARGES

**Deux méthodes sont possibles pour le paiement des charges, au choix du propriétaire :**

- soit les **locataires remboursent la totalité des charges en fin d'exercice ;**
- soit les **locataires paient des acomptes mensuels provisionnels et le bailleur régularise les comptes** une fois les dépenses connues avec certitude.

Cette seconde méthode est de loin la plus couramment pratiquée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au **versement de provisions** et doivent, dans ce cas, faire l'objet d'une **régularisation, au moins annuelle**.

Les **demandes de provisions sont justifiées** par la communication de **résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation** et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la **copropriété** ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le **budget prévisionnel**.

**Un mois avant la régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges** ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires.

**Durant un mois** à compter de l'envoi de ce décompte, **les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires**.

### **Le forfait de charges est interdit.**

La loi précise que les **charges sont exigibles sur justification, elle interdit donc la pratique du loyer charges comprises et du forfait de charges**. Une conséquence de cette interdiction est que chacune des parties peut exiger à tout moment de revenir au système des charges réelles. Le bailleur est en droit de demander le paiement sur la base des charges réelles, même si une clause du contrat de location prévoyait le paiement sous la forme d'un forfait<sup>39</sup>. Cet arrêt de la Cour de Cassation du 20 décembre 1995 rappelle que **la loi** du 22 juin 1982 (aujourd'hui article 23 de la loi du 6 juillet 1989) **est d'ordre public** et qu'elle ne vise pas uniquement à protéger le locataire.

### **Les provisions mensuelles ou acomptes**

Ce sont des **estimations des charges à venir, dont le montant est forcément approximatif, mais qui ne doit pas être arbitraire**. La loi exige en effet que le propriétaire justifie ce montant en communiquant au locataire les résultats des comptes arrêtés lors de la dernière régularisation et le budget prévisionnel lorsque l'immeuble est en copropriété ou que le bailleur est une personne morale. Le montant de la provision ne doit donc pas varier entre deux régularisations.

La **régularisation annuelle** est obligatoire. **Une fois par an, au moins**, le bailleur doit faire les comptes des dépenses réellement engagées, et les répartir entre les occupants.

Selon que le résultat sera supérieur ou inférieur au total des acomptes versés, il demandera un complément au locataire ou, au contraire, lui remboursera le trop-perçu. Le bailleur doit alors fournir au locataire un décompte détaillé des dépenses.

### **Un rappel sur cinq ans est possible.**

Le propriétaire qui n'a pas régularisé les comptes une fois par an, comme la loi le prévoit, **peut-il remonter sur plusieurs années en arrière ?**

**Oui**, il peut remonter sur **les cinq dernières années**, car le délai de prescription du paiement des charges locatives est identique à celui du loyer. **Toutefois, une telle pratique trahit une mauvaise gestion** qui ne doit pas causer préjudice au locataire. Si ce dernier rencontre des difficultés il peut demander des délais de paiement.

Dans un arrêt de la Cour de Cassation de 1996<sup>40</sup> le bailleur demandait au locataire le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et ce depuis 6 ans, le locataire refusait de payer au motif que la production des justificatifs doit être annuelle. La Cour a considéré que le bailleur n'a pas l'obligation de fournir les justifications de façon annuelle, ces éléments étant tenus à la disposition du locataire.

### **Comment obliger le propriétaire à régulariser les comptes ?**

Certains locataires paient des provisions sans que le bailleur procède par la suite à une régularisation.

Dans ce cas, ils **peuvent saisir le tribunal d'instance** pour qu'il ordonne au propriétaire de produire les comptes. Cesser de payer les acomptes est en effet déconseillé.

39 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile, 20 décembre 1995. Doc 26.

40 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 3 avril 1996



**Deux procédures rapides** peuvent être utilisées :

- le **référé** (puisque le litige ne se heurte à aucune contestation sérieuse),
- **l'injonction de faire**.

## IV – LE CONTROLE DES CHARGES

La loi donne **deux outils au locataire** pour vérifier le bien-fondé des charges qui lui sont demandées :

- le **décompte détaillé**, que le bailleur doit lui adresser un mois avant la régularisation
- le **droit d'accès aux documents comptables du gestionnaire**.

### Cas particulier de la copropriété : le locataire est un tiers

En conséquence, il ne peut avoir aucune relation directe avec le syndic, le seul interlocuteur du locataire restant en principe le bailleur. Une telle situation peut être source de conflits lors de la régularisation des charges.

En effet, **la loi prévoit que le bailleur tient à la disposition du locataire les pièces justificatives des charges récupérées**.

**Or ces pièces ne sont pas en possession du bailleur, mais du syndic.**

**Si** le propriétaire **fait gérer son bien par le syndic** de l'immeuble, le locataire ne rencontrera pas de difficultés particulières : il lui suffira de prendre rendez-vous avec le syndic.

**En revanche, si le syndic n'assure pas la gestion locative du logement**, la procédure risque d'être plus complexe. Le bailleur devra demander communication des pièces justificatives au syndic. Si le bailleur est membre du conseil syndical, il pourra consulter ces pièces à tout moment. Par contre, si le bailleur n'est pas membre du conseil syndical, il ne pourra y avoir accès qu'une seule journée par an.

**En pratique**, les bailleurs se contentent de transmettre à leur locataire le **récapitulatif** des charges délivré par le syndic lors de l'assemblée générale.

### ■ ■ ■ Le décompte détaillé des charges

**La loi prévoit que le décompte est établi "par nature de charges", sans autre précision.**

Certains gestionnaires détaillent sur plusieurs pages les dépenses engagées, d'autres limitent le décompte à un chiffre par poste : entretien, chauffage, ascenseur, eau froide... Dans cette dernière hypothèse, ils s'exposent à devoir répondre à des demandes d'explication de la part du locataire.

**Dans les immeubles collectifs**, le décompte doit indiquer **le (ou les) mode(s) de répartition** entre les occupants.

Enfin, le bailleur doit adresser le décompte à chaque locataire; il ne peut pas se contenter de l'afficher<sup>41</sup>.

### ■ ■ ■ Les justificatifs sont à la disposition des locataires

**Durant un mois** à compter de l'envoi du décompte, **les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire, mais elles n'ont pas à lui être communiquées.**

41 - Tribunal d'Instance Paris 20e arr., 6 novembre 1984, Pichon et autres c/ OPHLMVP

La loi ne précise pas quelle est la nature de ces pièces justificatives, mais une réponse ministérielle citait, à titre d'exemples, **les factures, contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants**<sup>42</sup>.

Le locataire qui entend procéder à cette vérification devra en exprimer le souhait auprès de son bailleur. Ce dernier devra organiser un rendez-vous avec le locataire dans les bureaux du gestionnaire, qui pourra être le syndic. **Le locataire peut suspendre le paiement du solde des charges aussi longtemps qu'il n'a pas été en mesure de prendre connaissance des justificatifs.**

**Passé le délai d'un mois**, le locataire ne peut plus exercer ce droit et les charges seront considérées comme justifiées. Le locataire qui demande à consulter les justificatifs de charges et auquel le propriétaire ne répond pas est en droit de ne pas payer le solde qui lui est demandé, les charges n'étant pas justifiées. Cependant, il doit ménager les preuves de sa bonne foi en renouvelant sa demande de rendez-vous par lettre recommandée, sans attendre l'expiration du délai d'un mois.

Les pièces justificatives **doivent être tenues à la disposition personnelle de chaque locataire**. Il ne suffit pas qu'elles aient été tenues à la disposition des représentants des locataires au cours d'une réunion<sup>43</sup>. Dans cet arrêt de janvier 2004, la Cour de Cassation affirme que le contrôle des charges locatives est un **droit que chaque locataire doit pouvoir exercer à titre individuel**. Le bailleur doit donc tenir les pièces justificatives à la disposition personnelle de tous les locataires.

La Cour de Cassation rappelle dans un arrêt de 2004<sup>44</sup> que 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. A défaut, les charges ne sont pas considérées comme justifiées.

### ■ ■ ■ Les justificatifs n'ont pas à être envoyés<sup>45</sup>

Afin de permettre au locataire de vérifier la réalité des charges ayant donné lieu au versement de provisions, la loi impose au bailleur de lui communiquer le décompte par nature des charges et de tenir à sa disposition les pièces justificatives. La lecture de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 impose de considérer, comme l'a fait l'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en 2004, que **c'est uniquement le décompte qui doit être envoyé au locataire**, et un décompte ventilé par nature de charges, ce que n'avait pas fait le bailleur. Le bailleur doit seulement «tenir à disposition» du locataire les pièces justificatives. La jurisprudence en a déduit que **le bailleur n'est ni obligé de fournir gratuitement des photocopies de ces justificatifs au preneur ni obligé de les lui envoyer.**

Le locataire **n'est pas fondé à exiger, même à ses frais, la délivrance des photocopies des pièces justificatives des charges** : la loi n'a pas mis à la charge du bailleur une telle obligation, qui excède celle qui lui incombe de tenir à la disposition des locataires ces pièces<sup>46</sup>.

42 - Réponse ministérielle JOAN [Q], 30.11.1987, p. 6544

43 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile, 29 janvier 2004.

44 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile, 30 juin 2004

45 - Cour d'Appel d'Aix-en-Provence 11<sup>ème</sup> chambre, 17 février 2004.

46 - Cour d'Appel de Paris 6<sup>ème</sup> chambre B, 27 septembre 1996, *Dalloz*, 1997, p.270 : «Il ne peut être imposé au bailleur de fournir des photocopies de ces justificatifs ou de les envoyer au locataire».



Le **locataire peut se faire assister**. Aucune disposition législative ou réglementaire n'interdit aux locataires ou à leurs organisations de se faire assister par une personne compétente lors de l'examen des pièces justificatives<sup>47</sup>.

### ■ ■ ■ La mise en place du contrôle

Contrôler les charges **peut se révéler payant** s'il s'avère que des charges ont été imputées à tort au locataire, ou encore qu'il y a des anomalies de gestion.

Le premier travail du locataire consiste à **comparer le nouveau décompte à celui de l'année précédente** pour repérer quels postes ont nettement augmenté par rapport à la hausse générale des prix.

Une fois les anomalies localisées, le locataire doit **prévoir quels justificatifs demander lors de la visite de contrôle**: factures de la société X, bulletins de paie, etc. Si le décompte est suffisamment détaillé, ce sera relativement aisé; mais s'il est succinct, ce sera alors plus difficile.

Le locataire doit être particulièrement **attentif aux dates des interventions, à leur fréquence, à l'intitulé des factures, aux consommations enregistrées**, etc. Le locataire peut demander à photocopier les documents qui lui semblent utiles, mais il pourra se voir en facturer le prix et même refuser cette possibilité.

### ■ ■ ■ L'acceptation tacite de la part du bailleur

**Le fait de payer sans objection les charges demandées ne vaut pas acceptation tacite du mode de répartition opéré par le bailleur.** C'est ce qui a été jugé dans un arrêt de la Cour de Cassation en date du 6 janvier 2009<sup>48</sup>. Ne sont valablement dues que les charges qui sont justifiées par le bailleur et qui ne font pas l'objet d'une contestation même a posteriori par le locataire. Le fait qu'un locataire ait payé des charges pendant quelques années, sans aucune contestation, ne peut être interprété comme acceptation tacite.

Il ne peut être déduit d'une telle attitude une volonté claire et non équivoque de renoncer à agir en répétition car les documents justificatifs qui sont transmis aux locataires pour justifier des charges sont souvent peu explicites ou au contraire complexes.

### ■ ■ ■ Le droit des associations de locataires

La loi donne aux associations de locataires déclarées des **droits plus étendus qu'aux locataires isolés**.

**En matière de contrôle** tout d'abord, puisque c'est **à tout moment qu'elles peuvent accéder aux documents** relatifs aux charges, et non, comme les locataires, uniquement dans le mois qui suit l'envoi du décompte de régularisation.

**En matière de concertation, puisqu'elles peuvent demander à être consultées sur la gestion de l'immeuble chaque semestre et conclure avec le propriétaire des accords collectifs de location, en particulier pour la réalisation de travaux visant à réduire les charges.** Pour être reconnue par le bailleur, une association de locataires doit représenter 10 % des locataires ou être affiliée à une association nationale siégeant à la commission nationale de concertation (CNL, CGL, CSF, CSCV, Afoc).

47 - JOAN Q., 10 septembre 1990, p. 4269

48 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 6 janvier 2009

## Deuxième partie

# Les réparations locatives

La liste de ces « réparations locatives » est prévue par le décret 87-712 du 26 août 1987. **Elle n'est pas exhaustive, mais indicative.**

Le principe est que **le locataire prend à sa charge l'entretien courant ainsi que les réparations locatives prévues par le décret, sauf si elles sont occasionnées par la vétusté.** Cette notion de vétusté, faute de définition légale, s'apprécie difficilement et est source de nombreux conflits.

Par ailleurs, l'entretien du logement et les réparations locatives sont l'éternelle pomme de discorde entre bailleurs et locataires.

Pourtant, les **règles de répartitions** semblent a priori assez simples.

### A la signature du bail :

Le **bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement «en bon état d'usage et de réparations»**, ainsi que les **équipements mentionnés** dans le contrat de location en bon état de fonctionnement.

Le logement doit être habitable, tout doit fonctionner correctement et il doit bien sur répondre aux normes de décence définies par le décret du 30 janvier 2002.

**Le locataire n'est pas censé effectuer de réparation lors de son entrée dans les lieux.** Le bailleur et le locataire peuvent cependant convenir par une clause spéciale dans le bail que le locataire prend en charge les travaux, ce dernier se remboursant par compensation avec les loyers à échoir.

### Pendant la location :

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

Le **locataire** doit prendre à sa charge **l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés** au contrat, ainsi que les menues réparations.

Le locataire doit aussi répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

## ■ ■ ■ Les obligations du locataire

Le bailleur est en droit d'attendre du locataire qu'il prenne soin, au fil de la location, du bien loué: qu'il nettoie, de façon à assurer hygiène et propreté, fasse quelques raccords de peinture, revernisse ou encaustique les parquets, huile ou graisse certains éléments, change quelques pièces, etc...

Sa vigilance doit s'exercer aussi bien sur le logement que sur ses éléments d'équipement (électroménager, chaudière, chauffe-eau, cheminée, cuve à mazout...) et ses annexes (jardin, cave, garage, piscine...). Il est en conséquent important que ces éléments d'équipement soient mentionnés dans le contrat de bail.

Le décret du 26 août 1987 donne une idée précise, pour les postes du logement les plus basiques, des menues réparations que le locataire doit assumer. Ce dernier changera lui-même un joint de plomberie ou un interrupteur, rebouchera un trou dans le mur..

**A contrario, le locataire n'assumera ni les grosses réparations** (c'est à dire celles qui touchent le gros œuvre : toit, murs, planchers, terrasses...) **ni le remplacement des pièces ou équipements importants**, tels qu'une chaudière, une hotte aspirante, des canalisations, des fenêtres, volets, portes ou portails.

**Attention :** le fait que le décret ne fasse pas allusion à la réparation concernée n'est pas un motif suffisant pour en déduire qu'elle incombe au bailleur: **la liste n'est pas limitative**<sup>49</sup>.

## ■ ■ ■ Les exonérations du locataire

Le **locataire est exonéré** lorsque les réparations sont occasionnées par « **vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure** ». C'est le cas même lorsque ces réparations peuvent être qualifiées de locatives.

Une tempête, un violent orage, une inondation, une forte et brusque chute des températures sont considérées comme des cas de **force majeure** quand la météo ne pouvait permettre d'en prévoir la violence et l'ampleur. Tout dépend des circonstances. Le **cas fortuit** est une notion assez proche de celle de la force majeure. Ainsi il a été jugé que le propriétaire devait prendre en charge les dégradations dans le cas des menuiseries attaquées par des insectes ou champignons, ou d'inondations provoquées par l'occupant du logement supérieur.

La **malfaçon et le vice de construction** exonèrent le locataire sans discussion possible. Il a été jugé, par exemple, que les désordres relevés au niveau de la pompe d'aspiration et de l'équipement d'une piscine incombent au bailleur, lorsqu'ils sont dus à l'absence de protection électrique et de clapet anti retour sur aspiration<sup>50</sup>. Mais pour établir le vice de construction ou la malfaçon, il faudra, le plus souvent une expertise.

49 - Cour de Cassation – 3<sup>ème</sup> chambre civile – 7 avril 1994

50 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile – 1<sup>er</sup> février 2000

La **vétusté**, correspond à **l'usure normale des lieux et des équipements due au simple écoulement du temps**. Si les plaques électriques installées il y a plus de 20 ans tombent en panne, c'est au bailleur de les réparer ou de les remplacer. Mais la notion de vétusté ne s'apprécie pas toujours aussi aisément. Il faut faire la **part des choses entre la vétusté et la négligence ou le défaut d'entretien du locataire**.

Des **grilles de vétusté** sont utilisées dans le parc social, notamment pour déterminer la durée de vie « normale » d'un équipement. Elles n'ont pas d'équivalent, dans le secteur privé, à l'adresse des « petits » propriétaires bailleurs.

### ■ ■ ■ Le moment du contrôle du bailleur

**En principe**, le locataire doit remplir son obligation d'entretien courant et assumer les réparations locatives **tout au long du bail**.

Toutefois, le bailleur ne dispose pas de moyen de contrôle et il ne peut rien faire contre le manque de vigilance de son locataire. Il a été jugé que **l'exécution des réparations locatives ne peut être exigée par le bailleur qu'en fin de bail**<sup>51</sup>.

Paradoxalement, **le bailleur est cependant autorisé à demander la résiliation du bail pour non exécution des réparations locatives en cours de bail**<sup>52</sup>

Le **bailleur pourra opérer des retenues sur le dépôt de garantie** versé en début de bail.

Il est établi par une jurisprudence constante que l'obligation qui pèse sur le locataire de réparer d'éventuelles dégradations ne s'étend pas à la remise à neuf des papiers, peintures et revêtements de sols atteints pas la vétusté après plusieurs années d'occupation<sup>53</sup>. Toutefois, lorsque les revêtements sont anormalement dégradés sur une durée courte d'occupation, le bailleur est en droit de demander au locataire une participation à la prise en charge des frais de réparation.

## I – L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est autant indispensable à l'entrée dans les lieux qu'à la sortie. En effet, c'est la **comparaison des deux documents** qui va déterminer les frais que le locataire devra éventuellement supporter après son départ (et qui viendront diminuer d'autant la partie du dépôt de garantie qui sera restituée) afin que le logement soit remis en état.

L'état des lieux doit être fait en **début de contrat**, à l'occasion de la remise des clés au locataire, **et en fin de contrat**, lors de la restitution de ces dernières au bailleur.

L'établissement de l'état des lieux se fait **contradictoirement** entre le locataire et le bailleur. Il est cependant fréquent que le bailleur se fasse **représenter** par quelqu'un. Dans le secteur privé c'est souvent un représentant de l'agence à laquelle le bailleur confie la gestion de son bien. Dans le secteur HLM, c'est un membre du personnel de l'organisme (gardien, régisseur...) qui s'en charge.

51 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile – 12 juin 2003 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile – 30 juin 2004.

52 - Cour de Cassation 12 juin 2003 et 30 juin 2004.

53 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile – 17 octobre 1990.

Le locataire peut lui aussi se faire représenter par une tierce personne. Il peut, par exemple, faire appel à un représentant d'une association de défense des locataires.

**A défaut d'établissement contradictoire** de l'état des lieux d'entrée ou de sortie (impossibilité de se mettre d'accord sur les termes à employer, absence de l'une des parties au contrat...), l'état des lieux sera dressé par **huissier** à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. L'huissier **devra avertir** le locataire et le bailleur de la date d'établissement de l'état des lieux **au moins 7 jours avant**. Cette notification se fera par lettre recommandée avec avis de réception.

**Le bailleur ne peut pas d'emblée imposer le recours à un huissier** (et faire payer la moitié de son intervention au locataire): ce n'est qu'en cas de refus de l'une des parties ou en cas d'échec dans la tentative d'établissement amiable que cet officier ministériel pourra être requis.

Si l'état des lieux est dressé par un technicien et non par un huissier, **aucune somme** ne pourra être réclamée au locataire.

**Si l'une des parties**, de sa propre initiative et en dehors de tout désaccord, **décide de recourir à un huissier**, elle en assume la totalité des frais. Rien n'empêche, en effet, le propriétaire (ou le locataire) de se présenter le jour fixé pour l'état des lieux, accompagné de l'huissier de son choix.

L'établissement de l'état des lieux est très important car, en son **absence**, le locataire est présumé avoir reçu le logement en « bon état de réparations locatives » (présomption de bon état de l'article 1731 du code civil).

Il faut mettre, lors de l'établissement de l'état des lieux, un maximum de précisions car lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie le bailleur sera très attentif aux moindres détails.

Afin que le locataire qui s'installe en plein été puisse faire valoir ses droits, la loi a prévu que, pendant le **1<sup>er</sup> mois de la période de chauffe**, l'état des lieux pourra, à la demande du locataire être complété par l'état des équipements de chauffage.

### ■ ■ ■ Les extraits du règlement de copropriété

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise que lorsque l'immeuble est soumis au **régime de la copropriété**, le bailleur est tenu de **communiquer au locataire des extraits du règlement** de copropriété.

Ces extraits doivent porter sur 4 sujets :

- la destination de l'immeuble (habitation, existence de commerces au rez-de-chaussée....)
- la jouissance et l'usage des appartements
- la jouissance et l'usage des parties communes
- les clés de répartition des charges communes

Toutefois, même en cas de non-communication de ces extraits de règlements, ceux-ci seront opposables au locataire. Le fait pour le bailleur de ne pas communiquer ces éléments constitue une faute susceptible d'engager sa responsabilité.

## ■ ■ ■ Les obligations du propriétaire

Le propriétaire bailleur doit intervenir à chaque fois que, pour une raison ou une autre, **l'habitabilité du logement est compromise**.

C'est le cas lorsque le clos ou le couvert (toiture, fenêtre, portes...) sont atteints, ou lorsqu'il s'agit de mettre l'immeuble hors d'eau en assurant l'étanchéité du logement.

L'obligation du bailleur de maintenir les lieux en état de servir à l'usage prévu par le contrat le conduira également à faire les **travaux de réparation nécessaires sur les éléments d'équipement du logement, et à assurer leur remplacement au besoin**.

Par **exemple**, il prendra soin du bon fonctionnement du chauffage, de l'alimentation en eau, gaz et électricité, de l'évacuation des eaux usées, etc... Il remplacera la chaudière ou les volets défectueux. Il assumera également le remplacement de pièces ou équipements de moindre importance (robinet ou serrure par ex.) à chaque fois que la défaillance de l'élément à réparer est liée soit à la vétusté, soit à un vice de construction, soit, plus rarement à un cas de force majeure. Ce qu'il fera également pour toutes les réparations qui pourraient être qualifiées de locatives, mais qui sont occasionnées par l'une de ces trois causes.

**Limites** : la **responsabilité du bailleur** est toutefois **exclue** lorsque la dégradation ou le défaut de fonctionnement sont dus à un **mauvais entretien ou à une négligence** du locataire. Exemples: le locataire qui n'a pas pris la précaution de chauffer son logement durant son absence, devait remplacer les canalisations brisées par le gel.

Autre exemple d'exclusion de responsabilité du bailleur: le propriétaire n'est pas responsable de divers désordres au niveau des murs et des parquets provoqués par la mauvaise étanchéité d'une fenêtre, dont ne l'aurait pas averti le locataire.

Dans tous les cas, **c'est au bailleur de rapporter la preuve du défaut d'entretien ou de la négligence** de son locataire.

Les réparations doivent être effectuées en principe à l'identique: rien n'oblige le bailleur propriétaire à améliorer l'équipement à l'occasion de la réparation<sup>54</sup>.

## ■ ■ ■ Hypothèse où le bailleur ne se conforme pas à son obligation d'entretien

**Si le bailleur ne se conforme pas à son obligation d'entretien, le locataire n'est pas pour autant autorisé à cesser de régler son loyer ou ses charges.**

Dans ce cas, le locataire doit **dans un 1<sup>er</sup> temps mettre en demeure** son propriétaire d'effectuer les travaux, en lui laissant un délai raisonnable.

**En l'absence de réaction de la part du bailleur**, le locataire n'est pas autorisé à effectuer lui-même les travaux et à en compenser le coût par imputation sur les loyers et charges dues.

Le locataire doit obtenir une **autorisation judiciaire** d'effectuer les travaux «aux frais avancés du bailleur» et demander l'autorisation de compenser sa créance avec ses dettes.

54 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 13 mai

S'il ne veut pas faire l'avance des frais, le locataire peut simplement demander au tribunal la condamnation du propriétaire à effectuer les travaux dans un délai déterminé, sous astreinte, voire à demander des dommages et intérêts.

En **cas d'urgence**, le juge peut l'autoriser à se passer de l'autorisation du bailleur. C'est le cas lorsque le chauffage tombe en panne en plein hiver, en présence d'un enfant en bas âge<sup>55</sup> ou en cas de fuite de gaz obligeant à changer la chauffe eau<sup>56</sup>. Mais il s'agit de cas exceptionnels.

### ■ ■ ■ L'injonction de faire

Le locataire a signé un contrat qui fixe les obligations du bailleur, notamment, celle de « *délivrer les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement* ».

En cas de problème avec un équipement, le locataire peut utiliser cette procédure pour obtenir l'exécution de cette obligation.

L'imprimé d'injonction de faire est à retirer auprès du secrétariat du greffe du tribunal d'instance.

Le locataire doit prendre le soin de préciser qu'en cas d'impossibilité d'exécuter les travaux, il demande l'autorisation de les faire exécuter lui-même ou la conversion en dommages-intérêts.

Le greffe enregistre la demande du locataire. Le juge étudie le dossier et peut :

- rejeter la requête si elle est imprécise ou infondée
- accepter la requête et ordonner de façon unilatérale, par exemple le changement du chauffe-eau, en assortissant la réalisation des travaux d'un délai
- et dans ce cas, le juge va aussi fixer une date d'audience à laquelle le locataire et le bailleur devront se rendre si les travaux n'ont pas été exécutés (ou seulement partiellement).

La décision rendue par le juge s'appelle une ordonnance.

Dès que l'injonction est exécutée (le bailleur remplace le chauffe-eau) dans le délai fixé par le juge, le locataire doit en informer le greffe du tribunal qui retire l'affaire du rôle

Si l'injonction n'est pas réalisée, ou si, étant réalisée, le locataire n'a pas averti le greffe, les parties doivent se rendre à l'audience fixée par l'ordonnance du juge. L'absence non justifiée à l'audience conduit à la radiation immédiate de l'affaire.

Le cas échéant, le tribunal peut prononcer un jugement autorisant le locataire à exécuter ou à faire exécuter en lieu et place du bailleur le changement de chauffe-eau et, éventuellement à prélever le montant des travaux sur les loyers à venir ou accorder des dommages et intérêts (dans le cas où ils ont été demandés dès l'injonction de faire).

Cette même procédure peut aussi être utilisée pour obtenir le décompte de charges en vue d'une vérification.

55 - Cour d'Appel de Paris 4 mai 1990

56 - Cour d'Appel de Paris 23 octobre 1997



## II – LES CLAUSES ABUSIVES

Certains **bailleurs mettent parfois à la charge des locataires certaines réparations en s'appuyant sur les clauses inscrites dans leur bail.**

Il arrive que l'on puisse trouver dans certains baux des clauses qualificables d'abusives.

La Commission des clauses abusives a pris une recommandation n°00-01 déclarant abusives :

- la clause qui impose au locataire des obligations comme le remplacement du compteur et de l'installation électrique intérieure, l'installation à ses frais de boîte aux lettres à la demande du bailleur, le ramonage des cheminées dans le mois précédent son départ, car une telle clause outrepassse les obligations légales du locataire.
- la clause qui laisse à la charge du locataire, en fin de bail, les frais de remise en état incombant légalement au bailleur

**Est considérée comme non écrite, la clause par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation unilatérale du bailleur au titre des réparations locatives** (les sommes en question doivent être justifiées).

## III – LES DIFFERENTS POSTES

### 1 Chauffe-eau, ballon d'eau chaude

**En principe, le remplacement** d'un équipement défectueux incombe au **propriétaire** et son **entretien** revient au **locataire**.

Lorsque l'installation ne fonctionne plus correctement, il faut en trouver la cause, afin de savoir qui doit payer la remise en état. Par exemple, si l'appareil est grippé à cause d'un **défaut d'entretien, il revient au locataire d'engager les frais**. C'est aussi le cas s'il est responsable de la panne.

Mais si le problème vient de la vétusté, ou d'une mauvaise installation, c'est au propriétaire d'engager les frais.

Ces règles s'appliquent à tous les équipements individuels, comme l'antenne individuelle de télévision, les radiateurs, les cheminées...

Par exemple, si la chaudière murale, qui assure le réchauffement de l'eau chaude sanitaire et celle du chauffage, tombe en panne et que le professionnel établit clairement la nécessité de son remplacement pour des raisons de vétusté ou de sécurité, son changement ne peut être facturé en aucun cas au locataire.

Dans le cas d'un **refus du bailleur** de procéder à son changement, le locataire pourra utiliser la procédure **d'injonction de faire**. En cas de refus du bailleur, le locataire adressera deux demandes au tribunal: être autorisé à effectuer des travaux et en défalquer le coût sur les loyers.

**Attention: le locataire ne doit jamais procéder au remplacement de l'équipement de sa propre initiative** car les tribunaux refuseraient de lui accorder le remboursement des frais par le bailleur.



## 2 Plafonds, murs, cloisons, sols

Le **locataire doit rendre un appartement en bon état de réparation locative**. Il doit, par exemple, faire disparaître les trous laissés par les clous plantés dans le mur, éliminer les taches et les accrocs dans les revêtements de sols, remplacer les carrelages fêlés.

### Liste non exhaustive des réparations dont le locataire est responsable

**Plafonds, murs intérieurs et cloisons** : maintien en état de propreté. Menus raccords de peintures et tapisseries. Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique. Rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

**Parquets, moquette et autres revêtements de sol** : encaustiquage et entretien de la vitrification. Remplacement de quelques lames de parquet et remise en état, pose de raccord de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

Il a été jugé par la jurisprudence que **le bailleur a la charge** des travaux de mise en conformité avec la réglementation en matière de salubrité et d'hygiène :

- ravalement de la façade imposée par la mairie<sup>57</sup>
- travaux d'éradication des termites<sup>58</sup>
- travaux de réfection d'un plancher et de la porte-fenêtre d'un appartement, en l'absence de dégradation imputable au locataire<sup>59</sup>

## 3 Fenêtres, portes et placards Installations électriques

### Liste non exhaustive des réparations dont le locataire est responsable

Graissage des gonds, paumelles et charnières. Menues réparations des boutons et poignées des portes, des gonds, crémones, et espagnolettes. Remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes. Réfection des mastics et remplacement des vitres détériorées.

**Volets, stores et jalousies** : graissage et remplacement, notamment, de cordes, poulies ou de quelques lames.

**Serrures et verrous** : graissage et remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées et détériorées.

**Grilles** : nettoyage et graissage. Remplacement notamment, de boulons, clavettes, targettes.

Toutes les autres interventions sur les fenêtres et portes reviennent au propriétaire.

**Placards et menuiserie telles que plinthes, baguettes et moulures** : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture. Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

**Installation électrique** : remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, ampoules, tubes lumineux. Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

57 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 13 juillet 1994

58 - Cour d'Appel de Bordeaux 9 janvier 2001

59 - Cour d'Appel de Paris 6<sup>ème</sup> chambre A 3 avril 1996

A été jugé par la **jurisprudence** qu'il est à la **charge du bailleur** :

- de changer un volet roulant<sup>60</sup>
- les travaux nécessités par la dégradation d'un volet roulant, dès lors qu'il n'y a pas eu faute du locataire<sup>61</sup>

**L'administration** a précisé que le **bailleur a la charge** de la réfection de l'installation électrique<sup>62</sup>.

## 4 Plomberie et sanitaire

### Liste non exhaustive des réparations dont le locataire est responsable

**Canalisations d'eau** : dégorgement. Remplacement notamment de joints et de colliers.

**Canalisations de gaz** : entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération. Remplacement périodique de tuyaux souples de raccordement.

**Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance** : vidange.

**Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie** : remplacement de 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.

**Eviers et appareils sanitaires** : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Un lavabo bouché, un flexible de douche à remplacer ou un collier de canalisation qui fuit sont du ressort des réparations locatives.

La frontière entre ces dépenses et les charges récupérables est mince sur certains points, puisque le propriétaire peut, de son côté, procéder au «remplacement des joints des robinets, des flotteurs et joints cloches des chasses d'eau» et en imputer ensuite le coût à son locataire.

A été jugé par la jurisprudence que **le locataire a la charge**:

- du remplacement d'une cuvette de WC<sup>63</sup>
- des réparations nécessaires au bon écoulement des WC et des douches<sup>64</sup>
- des réparations d'une fuite d'eau concernant les WC<sup>65</sup>

**A contrario**, a été jugé par la jurisprudence, que **le bailleur avait la charge des travaux**

- permettant d'assurer un chauffage convenable<sup>66</sup>
- de réparer le conduit d'évacuation du chauffage au gaz extérieur au logement<sup>67</sup>
- de la réparation d'un écrou se situant à la base d'un embout à l'extrémité d'une canalisation métallique faisant partie d'une tuyauterie fixe<sup>68</sup>

60 - Cour d'appel de Paris 14<sup>ème</sup> chambre B - 21 mars 1997

61 - Cour d'Appel de Paris 21 mars 1997

62 - Réponse Ministérielle du 11 octobre 1995

63 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile - 7 avril 1994

64 - Cour d'Appel de Nancy 2<sup>ème</sup> chambre 28 février 1995

65 - Cour d'Appel de Montpellier 11 juin 2002

66 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 5 juillet 1995

67 - Cour d'Appel de Paris 14<sup>ème</sup> chambre B 19 février 1996

68 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 10 mars 1999

L'administration a précisé que le bailleur a la charge du remplacement d'un robinet<sup>69</sup>

## 5 Jardin et extérieurs

### Liste non exhaustive des réparations dont le locataire est responsable

**Jardins** : entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines. Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes. Remplacement des arbustes, réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

**Auvents, terrasses et marquises** : enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

**Descente d'eaux pluviales, chenaux et gouttières** : dégorgement des conduits.

**Grilles** : nettoyage et graissage. Remplacement notamment des boulons, clavettes, targettes.

Il a été jugé par la jurisprudence, que **le bailleur avait la charge** :

- de remettre en état de fonctionnement normal une piscine<sup>70</sup>

### ■ ■ ■ Enfin, les autres équipements mentionnés au contrat de location

- Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.
- Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.
- Graissage et remplacement des joints des vidoirs.
- Ramonage des conduits d'évacuation, des fumées et des gaz et des conduits de ventilation.

Enfin, l'administration a précisé que **le bailleur a la charge des travaux de désamiantage**<sup>71</sup>

### ■ ■ ■ En cas d'inexécution de grosses réparations

Si le propriétaire refuse de réaliser de gros travaux normalement à sa charge, 3 solutions existent pour le locataire. Elles passent toutes par la saisie du tribunal d'instance dont dépend le logement loué :

- soit demander au juge de contraindre le bailleur à exécuter les travaux (éventuellement expertisés par le tribunal) dans un délai imparti
- soit demander au tribunal l'autorisation d'exécuter lui-même les travaux et d'être indemnisé ultérieurement par un remboursement ou par des retenues sur les loyers à venir (mais le locataire ne peut pas suspendre le paiement de ses loyers pour se dédommager lui-même)
- soit demander des dommages et intérêts pour compenser le trouble de jouissance induit par l'inexécution des travaux.

69 - Réponse Ministérielle 22 août 1994

70 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 1<sup>er</sup> février 2000

71 - Réponse ministérielle 3 mars 2003

## Troisième partie

# Prescription et conciliation entre Locataire et Bailleur

## I – RÈGLES DE PRESCRIPTION

Les **règles de prescription** ont été modifiées et **varient selon que le locataire est en secteur privé ou social**. Dans le **privé**, le délai de prescription des demandes de remboursement des loyers et charges est de **5 ans** pour les locataires et les bailleurs. En revanche, dans le **secteur social**, en raison de l'application de dispositions particulières de la loi du 1er septembre 1948, la prescription est de **3 ans**.

Lorsque le bailleur a omis de procéder à la régularisation des charges (même si le locataire a quitté les lieux) ou bien lorsque les sommes ont été perçues indûment les réclamations ne peuvent intervenir que pendant une durée limitée. Le délai de prescription applicable aux charges est désormais de 5 ans, tant pour les demandes de paiement des bailleurs, que pour les réclamations des locataires<sup>72</sup>.

En effet, auparavant, le locataire qui demandait le remboursement des sommes versées à tort pouvait agir pendant 30 ans (action en répétition de l'indu). Alors que le bailleur a toujours eu 5 ans pour réclamer des charges impayées.

**La nouvelle mesure** réduisant le délai de prescription à 5 ans pour les locataires **n'est pas rétroactive**. La prescription réduite commence donc à courir au jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi soit en janvier 2005. Autrement dit, tout locataire peut introduire avant janvier 2010 une demande de remboursement de charges indûment payées au cours des 30 années précédentes<sup>73</sup>

## II – LA COMMISSION DE CONCILIATION

**En cas de désaccord** entre les parties, le bailleur et le locataire, cas derniers peuvent avoir intérêt à saisir une Commission Départementale de Conciliation. Ces instances de **proximité** ont été créées pour répondre aux **nombreux petits litiges générés par les rapports locatifs**.

Ces instances offrent une solution **plus rapide et moins coûteuse** que le recours au tribunal.

72 - Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005

73 - Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> civile 13 novembre 2008

Les Commissions Départementales de Conciliation sont compétentes tant pour le secteur privé que pour le secteur HLM.

Chaque commission est composée à parts égales de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires représentatives (liste arrêté par le préfet pour le département).

### ■ ■ ■ **Compétence**

La Commission de conciliation examine les litiges relatifs :

- à la révision du loyer<sup>74</sup>
- aux majorations de loyer à la suite d'améliorations réalisées par le bailleur<sup>75</sup>
- aux **charges locatives**
- aux **réparations locatives (uniquement, les travaux à la charge du bailleur sont exclus)**
- à l'état des lieux
- au dépôt de garantie
- aux désaccords à propos de la conformité du logement aux normes de décence<sup>76</sup>

La Commission de conciliation est **incompétente** en ce qui concerne le **cautionnement** et les **congés**.

Pour saisir la Commission de Conciliation, il **suffit au locataire ou au bailleur d'adresser une lettre recommandée avec avis de réception** au secrétariat de l'instance départementale dont relève le logement.

**Une fois la saisine effectuée**, le secrétariat de la commission convoque le bailleur et le locataire à la **séance de conciliation par lettre simple, au minimum 15 jours avant la date de la conciliation**. La partie qui n'a pas saisi la commission reçoit la copie du dossier constitué par le demandeur afin de préparer son argumentation pour la séance.

La **Commission entend les 2 parties** puis **rend son avis dans un délai maximal de 2 mois** à compter de la réception par son secrétariat de la lettre de saisine.

**Si la Commission parvient à une conciliation**, elle relate par écrit les termes de l'accord total ou partiel. Ce document, signé par les 2 parties, **aura valeur de contrat**.

**Si aucun terrain d'entente n'est trouvé**, la commission rédige également un rapport exposant les points de désaccord et la position des parties, ainsi que son avis sur le contentieux.

Cet avis sera ensuite envoyé par lettre simple aux 3 parties qui pourront l'utiliser si le contentieux va devant le juge (mais ce dernier n'est pas tenu de suivre l'avis de la Commission).

74 - article 17 d de la loi de 1989

75 - article 17 e

76 - article 20-1 de la loi de 1989

# BIBLIOGRAPHIE

## Ouvrages

- Le guide du logement et de l'habitation – ESF Editeur - 2009
- Propriétaires locataires. Qui paie quoi? – Le particulier éditions – 2009
- Locataires : guide de vos droits, démarches et recours 2009 – Confédération de la consommation du logement et du cadre de vie. La découverte Guides – 2009
- Contrôler les charges. Charges locatives. Juin 2008 – Confédération Nationale du Logement

## Revue

- Le particulier immobilier
- Loyers et copropriété. JurisClasseur
- Hors série 60 millions de consommateurs juin 2007 n°98 : Locataires vos droits
- Que choisir Spécial mars 2006 n°67 : Locataires, propriétaires. Bien régler vos conflits.





**Centre Technique régional de la Consommation**  
**6, rue de Chantilly - 75009 Paris**  
**Tél. : 01 42 80 96 99 - Télécopie : 01 42 80 96 96**  
**[c.t.r.c-idf@wanadoo.fr](mailto:c.t.r.c-idf@wanadoo.fr)**