

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 468

présenté par
MM. Rodolphe Thomas et Abelin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant :

« I. – Après le 3° de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant des charges correspond aux sommes toutes taxes comprises, acquittées par le bailleur. »

II. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant des charges correspond aux sommes toutes taxes comprises, acquittées par le bailleur. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le cadre de la mise en œuvre des textes sur les charges récupérables, les organismes ont récupéré depuis l'origine les dépenses correspondant aux services récupérables qu'ils soient effectués par une entreprise ou en régie.

Certains de ces services ne peuvent d'ailleurs être effectués que par des professionnels extérieurs à l'organisme, voire par des intervenants répondant à des règles précises de qualification, d'assurance, etc.

La cour de cassation a récemment considéré que pour certains services, par exemple le ménage dans les parties communes d'un bâtiment et l'entretien des espaces verts, la marge

bénéficiaire de l'entreprise et la TVA ne pouvaient être incluses dans les charges récupérables auprès des locataires.

Or, cette jurisprudence est inapplicable puisqu'il est impossible pour un bailleur de connaître la marge d'une entreprise.

En outre, ne pas inclure dans les dépenses récupérables auprès des locataires, la marge et la TVA, contraindrait les bailleurs à internaliser ces prestations, avec un coût qui pourrait être plus élevé pour les locataires.