



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 44756

### Texte de la question

M. Gérard Voisin interroge Mme la ministre du logement à propos de la récupération auprès des locataires des organismes de logements à loyers modérés des dépenses de chauffage provenant d'un chauffage urbain. Rappelant que le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation énumère de manière limitative les charges récupérables auprès du locataire, la Cour de cassation dans un arrêt du 9 mars 2005 en a déduit que les locataires d'un ensemble immobilier n'ont pas à supporter le remboursement des frais d'investissement et d'amortissement du gros matériel exposés par une société ayant reçu mandat du bailleur de leur fournir le chauffage et l'eau chaude. Dès lors, il lui demande de bien vouloir lever les interrogations qui subsistent sur l'application du décret du 9 novembre 1982 et de lui apporter toutes les précisions nécessaires concernant la récupération au titre des charges locatives des dépenses liées à la fourniture d'énergie par une entreprise extérieure.

### Texte de la réponse

Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires. Les charges récupérables dans le parc locatif social sont définies, par l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, comme étant « des sommes accessoires au loyer principal, exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et de menues réparations, du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ». La liste de ces charges est limitativement énumérée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982. Il en résulte que ne figurent pas dans les charges récupérables : les dépenses de financement ou de remboursement, directement ou indirectement, ainsi que des prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble (cour de cassation 3e chambre civile, 9 mars 2005). Il convient en conséquence, dans le cadre des contrats de vente de chaleur, d'opérer une distinction entre les dépenses locatives et les dépenses d'amortissement de l'installation de chauffage et des grosses réparations qui incombent seules au bailleur.

### Données clés

**Auteur :** [M. Gérard Voisin](#)

**Circonscription :** Saône-et-Loire (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 44756

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

### Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 8 décembre 2009

**Question publiée le :** 24 mars 2009, page 2728

**Réponse publiée le** : 15 décembre 2009, page 12071