



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 46399

Texte de la question

M. Didier Mathus attire l'attention de Mme la ministre du logement sur l'interprétation divergente entre plusieurs organismes HLM, la MILOS (mission interministérielle d'inspection du logement social) et les juridictions judiciaires, concernant la répercussion des dépenses de charge de chauffage distribué par un réseau collectif urbain, aux locataires. En effet, pour les contrats hors chauffage urbain, seuls les postes P1 et P2 sont récupérables auprès des locataires, tandis que, dans le cas d'un chauffage urbain, la totalité de la facture est récupérée auprès des locataires, y compris les dépenses d'investissement. Pourtant, la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) a estimé que cette récupération était contraire au décret relatif aux charges (décret n° 82-955 du 9 novembre 1982) et à la jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cass. civ. III : 9-3-05, pourvoi n° 01-18039). Malgré ces arguments, des organismes HLM ont maintenu leur position de récupérer l'ensemble des charges de chauffage, investissement compris. La MILOS, pour sa part, maintient son observation en s'appuyant sur une décision de la Cour de cassation en date du 9 mars 2005. Dans ces conditions, il lui demande si les charges doivent être répercutées sur les locataires dans leur totalité en cas de chauffage urbain.

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 (CCH) comme étant « des sommes accessoires au loyer principal, qui sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et de menues réparations, 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 modifié. Il en résulte que ne figurent pas dans les charges récupérables, les dépenses de financement ou de remboursement, directement ou indirectement, des prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble (Cour de cassation 3e civ, 9 mars 2005). En outre, la jurisprudence considère que le bailleur ne peut pas récupérer sur le locataire la part fixe R 2 du tarif binôme des réseaux de chaleur urbain correspondant à l'amortissement du réseau, le prix de la consommation R 1 étant seul récupérable (Cour de cassation 3e civ, 10 novembre 2009). Toutefois, l'article 27 de la loi n° 2010-488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité (NOME) modifie le dernier alinéa du I de l'article L. 442-3 du CCH. Il prévoit que dans le cas d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux, le bailleur pourra récupérer auprès du locataire le prix de l'énergie qu'il achète à une entité juridique indépendante, sans distinguer les éléments constitutifs de ce prix.

Données clés

Auteur : [M. Didier Mathus](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46399

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 avril 2009, page 3453

Réponse publiée le : 26 avril 2011, page 4264