



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 51972

Texte de la question

Mme Sophie Delong attire l'attention de Mme la ministre du logement sur le décret de 1987 qui régit la répartition des charges entre bailleurs et locataires. Certains postes de charges ont connu ces dernières années une forte augmentation. Force est de constater que, depuis 1987, les techniques ont évolué avec l'apparition de la vidéosurveillance, du digicode en passant par le tri des ordures. Par ailleurs, le respect des exigences du Grenelle de l'environnement impose aussi de réduire la consommation d'énergie et donc les charges. Le décret du 19 décembre 2008 vient de modifier le système de récupération des dépenses de gardiennage. Elle lui demande de lui indiquer si elle entend faire évoluer la liste des charges locatives.

Texte de la réponse

Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre les parties. À ce titre, en vertu de l'article de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, les charges sont exigibles sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant, des mesures, des menues réparations et des impositions. Une liste limitative de ces charges est fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour le parc locatif social et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 pour le parc privé. Elle est identique dans les deux secteurs. Toutefois, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement, a introduit une possibilité de déroger à cette liste par voie d'accords collectifs locaux lorsque les dépenses engagées portent sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable. La loi du 13 juillet 2006 a aussi apporté des précisions sur certains points. En effet, le calcul des charges récupérables dans le cas d'un contrat d'entreprise a été simplifié. Désormais, la totalité du coût des services assurés dans le cas d'un contrat d'entreprise est récupérable, TVA et marges bénéficiaires comprises, auprès du locataire. En outre, suite aux évolutions législatives et réglementaires concernant la sécurité des ascenseurs, la loi ENL apporte des précisions nécessaires sur les charges récupérables auprès du locataire en vertu des nouvelles obligations d'entretien et de contrôle qui incombent aux bailleurs. Enfin, le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 a modifié le système de récupération des dépenses de gardiennage pour tenir compte des nouvelles modalités de gestion des bailleurs et l'évolution des métiers de gardiens et de concierges. Les évolutions technologiques et les nouveaux modes de gestion engendrent de nouvelles charges qui sont récupérables actuellement auprès des locataires et qui peuvent soulever des difficultés d'application. Cependant, toute proposition d'évolution des textes relatifs aux charges locatives ne pourra aboutir sans qu'il y ait eu au préalable une large concertation entre les représentants des bailleurs et des locataires.

Données clés

Auteur : [Mme Sophie Delong](#)

Circonscription : Haute-Marne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51972

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 juin 2009, page 5772

Réponse publiée le : 15 décembre 2009, page 12073