



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 8455

Texte de la question

M. Laurent Hénart attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les rapports locatifs. Les conflits relatifs aux charges locatives opposant bailleurs et locataires sont nombreux. Lorsque le contrat de location est régi par la loi du 6 juillet 1989, la répartition des charges résulte du décret n° 87-713 du 26 août 1987, et d'une liste de charges qui lui est annexée. Celle-ci a été établie dans les années 1970 et semble obsolète. Les représentants des bailleurs revendiquent une mise à jour de la liste des charges récupérables. Le président de l'agence pour l'amélioration de l'habitat avait alors formulé des propositions en 2003, non suivies d'effet, faute d'un accord entre les deux parties. Aussi souhaiterait-il connaître les intentions du Gouvernement, et notamment s'il entend revoir la réglementation en vigueur en accord avec les représentants des bailleurs et des locataires.

Texte de la réponse

Le régime actuel des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre les parties, tendant à distinguer les dépenses de l'immeuble liées à l'investissement qui demeurent à la charge du bailleur des dépenses liées au fonctionnement courant de l'immeuble qui sont récupérables sur le locataire. L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs définit les charges récupérables 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, et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ». La liste de ces charges est fixée limitativement par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Toutefois, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit la faculté de déroger à cette liste limitative par la voie d'un accord collectif local, conclu conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour les dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable. Cette même loi a pris en compte les évolutions de la réglementation sur la sécurité des ascenseurs ; elle prévoit que sont récupérables les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs lorsqu'elles répondent aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les modalités de récupération des frais de gardiennage font actuellement l'objet d'une concertation de l'ensemble des partenaires concernés dans le cadre de la commission nationale de concertation.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Hénart](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8455

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 octobre 2007, page 6470

Réponse publiée le : 5 février 2008, page 1030