

Comprendre les modalités du contrôle des charges



SOMMAIRE

LE TEXTE DE REFERENCE.....	3
ATTRIBUTION DES POSTES DE DEPENSES.....	4
LES CHARGES RECUPERABLES ET NON RECUPERABLES	6
LE CAS PARTICULIER DE L'EAU	7
PROVISION SUR CHARGES ET REGULARISATION	9
PRESCRIPTION	10
CONTESTATION DES CHARGES.....	11
MARCHE A SUIVRE EN CAS DE DESACCORD	13
Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)	13
Recours au Tribunal.....	13
Le problème de l'allocation logement	15
La préparation du contrôle des pièces justificatives	15
La répartition au sein de l'immeuble.....	16
LA CLCV VOUS ACCOMPAGNE, SOLLICITEZ-LA !	17
ANNEXE : FAQ	18
ANNEXE 1 : 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 et fixant la liste des charges récupérables	20
ANNEXE 2 : MODELE TABLEAU DE DECOMPTE	25
ANNEXE 3 : MODELES DE COURRIERS	26

Les charges et les réparations locatives constituent un poste important de dépenses pour les locataires et sont souvent source de litiges. La répartition de ces dépenses n'est pas si simple dans la pratique même si elle fait l'objet d'un encadrement législatif et le bailleur a souvent tendance à réduire la portée des dispositions légales.

Le locataire a l'obligation de payer les frais accessoires au loyer plus communément appelés **charges locatives** ou **charges récupérables**. Celles-ci regroupent toutes les dépenses qui sont à la charge du locataire, mais que le bailleur a engagées à sa place, en amont, pour le fonctionnement de l'immeuble. Le bailleur ne peut exiger que le remboursement des charges visées à **l'article 23 de la loi de 1989**¹, car toutes ne sont pas. Il s'agit d'une disposition d'ordre public donc le bail ne peut imposer des charges au locataire en dehors de celles prévues par l'article de loi.

Pour être facturées au locataire, les charges doivent être à la fois :

- **Récupérables** (voir liste du décret du 26 août 1987)
- **Justifiées** (le décompte annuel)
- **Correspondre à un service réellement rendu** (nécessité de vérifier de la réalité de la prestation)

Vérifier ce que l'on paie, la pertinence des charges réclamées, sont des droits que certains locataires hésitent à exercer par peur de frustrer le bailleur ou parce qu'ils estiment ne pas en avoir la compétence.

La CLCV propose à ces adhérents des formations afin qu'ils acquièrent une meilleure autonomie dans le domaine.

¹ Exemples de dépenses auxquelles correspondent les charges :

- Les dépenses pour services rendus → exemple : les consommations d'eau chaude et froide des parties privatives et communes ; l'électricité ; le chauffage ; gardiennage ; vidéo surveillance ;
- Les taxes locatives correspondent → exemple : la taxe de balayage et la redevance d'enlèvement d'ordures ménagères.
- Les dépenses d'entretien et les menues réparations des parties communes → exemple : la maintenance de l'ascenseur (partagée entre le propriétaire et le locataire) ; nettoyage des parties communes ; produits d'entretien ; entretien des espaces verts affectés à l'usage commun

LE TEXTE DE REFERENCE

Article 23 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014)

« Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- **des services rendus** liés à l'usage des différents éléments de la chose louée
- **des dépenses d'entretien courant et des menues réparations** sur les éléments communs de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
- **du droit de bail et des impositions** qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste des charges est fixée par décret en Conseil d'Etat (décret du 26 août 1987). [...]

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régulation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régulation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

A compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.»

Le décret d'application de cet article est le n°87-713 du 26 août 1987 et son annexe dont la cour de cassation a déclaré à plusieurs reprises le caractère limitatif.

ATTRIBUTION DES POSTES DE DEPENSES

DEFINITION DES POSTES DE DEPENSES	Bailleur	Locataire
<u>DEPENSES DE PERSONNEL</u> - Entretien et élimination des rejets par une société de nettoyage <i>Les factures TTC sont récupérables, mais uniquement pour la partie relative au ménage et la rotation des conteneurs, et non aux permanences à la loge.</i> - Ménage ET entrée/sortie des conteneurs par le gardien - Si le gardien n'effectue qu'une de ces deux tâches, le taux est moindre <i>Dans les deux cas, ces taux sont appliqués même si <u>une société sort et rentre les conteneurs</u> les week-ends, les jours fériés, pendant les vacances et arrêts de travail du gardien, <u>ou fait le ménage</u> (sauf les week-ends et jours fériés) pour les mêmes motifs</i> - Ménage et élimination des rejets par un employé d'immeuble <i>La liste des rémunérations et charges sociales non récupérables pour ces salariés est fixée par l'article 2 c) et d) du décret N° 87-713</i>	25% 60%	X (uniquement salaire brut + cotisations fiscales et sociales) 75 % 40% 100%
<u>HYGIENE</u> - Dégorgement des canalisations (Cass. 13/06/12) - Détartrage des colonnes de chutes (Cass. 06/12/95) - Débouchage des vide-ordures (Cass 01/04/03) - Entretien de la pompe de relevage des eaux usées (Cass. 27/05/03) - Dératisation (Cass. 29/01/02) - Elimination des insectes dans parties communes (Cass. 10/03/99) - Elimination des insectes dans parties privatives (CA Paris 13/05/93) - Désinfection des vide-ordures (Cass. 27/11/02)	X X X X 60% 90%	X 40% (produits) X 10% (produits)
<u>SECURITE</u> - Gardiennage de nuit des aires de stationnement (Cass 08/10/97) - Téléalarme des ascenseurs (Cass 24/03/03) - Télésurveillance des ascenseurs (Cass 30/06/10) - Téléalarme et télésurveillance des parties communes (Cass 01/06/05) - Gardiennage de nuit et week-end des parties communes (Cass 19/03/08) - Entretien et recharge des extincteurs, contrat de sécurité incendie (diverses réponses ministérielles)	X X X X X	

<u>ASCENSEUR</u> - Entretien courant - Secours des personnes bloquées et frais de remise en état consécutifs (article 23 2° loi du 6 juillet 1989)	27%	73% du contrat « complet » ou « étendu » X
<u>IMPOSITION ET REDEVANCES</u> - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères donnant lieu à un avis d'imposition distinct (TEOM) - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne figurant pas sur une ligne distincte du budget communal (Cass. 10/06/98) - Frais de rôle (frais d'assiette et de recouvrement) de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Cass. 30/06/04) - Frais de gestion directe de la fiscalité locale (pour la taxe de balayage) (jurisprudence attendue)	X X X	§ VIII annexe du décret

LES CHARGES RECUPERABLES ET NON RECUPERABLES

LES CHARGES NON RECUPERABLES <i>Des décisions de justice confirment que les charges suivantes sont non-récupérables...</i> - abonnement au poste de téléphone dans la loge du gardien quand il n'est pas à la disposition des locataires - location des containers à ordures - curage des canalisations d'égouts - remise en état d'un calorifuge - actes de vandalisme ou nettoyage de graffitis - interrupteurs, fourniture de lampes de poches - remplacement de verrous, serrures, poignées de portes, barilletts - prestations non effectuées dans les parties communes - frais de gardiennage effectuant un travail administratif de contrôle et de surveillance de nuit - frais de modernisation de chaufferie - frais liés au contrôle des installations de chauffage, à la facturation et au suivi des consommations par une entreprise extérieure - frais de gardiennage pour des tâches non effectives bien que présentes dans le contrat de travail (les salaires et charges sociales ne sont pas alors récupérables) - frais d'entretien du groupe électrogène - frais de location de benne à ordures - l'élagage des arbres - l'entretien des espaces verts dont le locataire n'a pas la jouissance exclusive - frais d'enlèvement des « encombrants » et des graffitis
LES CHARGES RECUPERABLES - combustible et entretien courant d'une chaudière (appelés postes P1 et P2) <i>le P3 est le gros entretien, le P4 la provision pour amortissement</i> - L'énergie et l'abonnement de toute énergie distribuée par réseau, soit les factures TTC (article 23 dernier alinéa loi du 6 juillet 1989). <u>A noter l'énorme incidence dans le cas d'un chauffage urbain</u>
LES CHARGES POSANT ENCORE PROBLEME... - Avec certains bailleurs, les salaires et charges du gardien exempté (et non en arrêt de travail) d'une ou de plusieurs tâches mais conservant sa rémunération - Proportion des postes P2 et P3 dans les factures de chauffage urbain (le P3 peut être plus élevé que le P2, ce qui est peu logique) - Pour la récupération des frais de gardiennage : absence de fiche de poste précise des tâches à effectuer ; absence de déduction des IJSS (indemnités de Sécu) - Certains bailleurs refuseront de communiquer la déclaration annuelle des salaires unifiée (DADSU) malgré l'arrêt de la cour d'Appel de Bourges du 3 juin 2010 - Contrat d'entretien imposé unilatéralement aux locataires et créant de nouvelles charges récupérables, ne figurant pas sur la liste du décret, sauf si approuvé par les locataires selon les modalités de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 - Le remplacement des ampoules intérieures (dans les halls d'immeubles) par opposition à celles des jardins et allées - Malgré la <i>réponse ministérielle JOAN 28 04 85</i> la plupart des bailleurs récupère ces frais justificatifs des charges récupérables (contrats) tenus secrets.

LE CAS PARTICULIER DE L'EAU

Si les locataires ont des compteurs individuels, l'eau commune ne sert qu'à l'arrosage et au nettoyage. En l'absence d'espaces verts, une dépense excessive signifie presque automatiquement une fuite dans les parties communes (caves ou colonnes montantes). Puisqu'il ne s'agit pas d'un service rendu (article 23 de la loi), le locataire est fondé à estimer la consommation non conforme aux besoins des parties communes.

En l'absence de compteurs individuels, il y a une solidarité entre les locataires. L'eau perdue dans les toilettes d'un locataire, par exemple, sera payée par tous. Un contrat d'entretien de la robinetterie (récupérable) permet de limiter ces fuites.

Si les factures d'entretien de l'immeuble comprennent une suppression de fuite en cave par exemple, il est possible de contester une partie de la facture d'eau. Le recours à la Commission de Conciliation fonctionne bien (*dans ce cas principalement*) car le bailleur est honteux d'apparaître incontestablement de mauvaise foi.

LES CHARGES DE PERSONNEL

Les dispositions relatives à la récupération des charges de gardiennage ont été promulguées² et sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2009.

Selon le décret de 1982³ (modifié par celui du 19 décembre 2008) en effet, l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets ne sont des charges récupérables (à 75 ou à 40 % selon que le gardien assume les deux tâches ou seulement l'une d'entre elles) que si la société de nettoyage intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés du gardien, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail, ou en raison de « *l'impossibilité matérielle ou physique temporaire* » pour le gardien d'effectuer son travail.

Il arrive que le bailleur facture, dans les charges locatives, les charges du local dans lequel le gardien travaille, lorsque ce n'est pas son logement. Du point de vue de la CLCV il y a lieu de contester cette pratique car ces avantages en nature (eau, électricité, chauffage) ne sont pas récupérables. De même, les simples tâches de surveillance ne peuvent donner lieu à récupération⁴.

Le cas de gardiens « mobiles » affectés à plusieurs résidences

Il arrive que le bailleur mette en place des équipes d'agents qui sont affectés à de multiples tâches réparties sur une partie de leur patrimoine souvent dispersés et comportant de très petites résidences, ce qui se comprend aisément.

Dans le cas où le gardien exécute ses missions sur plusieurs sites, il arrive que le bailleur détermine un pourcentage d'activité par site cohérent avec la répartition des tâches du gardien et répartit la rémunération récupérable entre les sites en fonction de ce coefficient. Sur les sites où le gardien n'effectue que des tâches administratives, la quote-part d'activité sur ces sites n'est pas récupérée.

Le cas des restrictions médicales temporaires

Face au surcoût engendré pour les locataires, certains bailleurs n'hésitent pas, à titre dérogatoire, dès lors que l'incapacité temporaire est supérieure à 6 mois sur une période pluriannuelle, à ne plus

² Décret n° 2008-1411 du 19/12/2008 ; JO du 26/12/2008

³ Décret n°82-955 du 9 nov. 1982

⁴ Civ. 3^e, 8 oct. 1997

recupérer le salaire du gardien à compter du 7^{ème} mois, que l'absence ait été discontinuée ou non sur cette période.

Exemple : Une incapacité au 1^{er} trimestre de l'année N, commencée en août de l'année N-1 : durée totale (sur les deux exercices) est supérieure à 6 mois. Donc poursuite de la récupération entre août de l'année N- et janvier inclus de l'année N, puis non récupérée à partir de février.

- 🔔 *Recours à un prestataire extérieur lorsque le gardien est en arrêt de travail : Il conviendra de faire attention à ce que ne soit récupérée auprès des locataires que la partie du salaire qui n'est pas prise en charge par la sécurité sociale. L'intervention d'un prestataire extérieur doit être exceptionnelle et limitée dans le temps.*
- 🔔 *Les bailleurs ont tendance à jouer sur « la durée supérieure à six mois », alors que la loi dit « contre service rendu »*

Les données salariales non transmises lors du contrôle des charges

Bien que les groupements et associations de locataires souhaitent avoir accès à tous les documents leur permettant de contrôler la véracité des rémunérations, le bailleur est tenu et s'attache à protéger les données individuelles des salariés. En conséquence il ne peut communiquer les fiches de paye de ses gardiens ou employés d'immeuble. Ainsi, le bailleur fournit de façon mensuelle et pour chaque poste de travail récupéré, la base de la masse salariale récupérée, le pourcentage d'activité sur le programme considéré et le pourcentage de récupération.

PROVISION SUR CHARGES ET REGULARISATION

Les charges font l'objet d'une répartition entre tous les locataires, selon les critères définis par le bailleur. La méthode de répartition doit être équitable⁵. Le ou les critères de répartition doivent être indiqués sur le relevé de régularisation.

Le calcul de la répartition des charges entre locataires d'un immeuble prend généralement en compte la surface du logement et du nombre d'occupants⁶ (ex : pour le chauffage).

Le versement de provisions pour charges peut être réclamé, en plus du loyer, mensuellement ou trimestriellement, à deux conditions :

- Le bailleur doit justifier les demandes de provisions par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ;
- Une fois par an, il procède à une régularisation, c'est-à-dire qu'il ajuste les versements du locataire aux charges réellement consommées.

Le montant de la provision, déterminé lors de la signature du bail, est fixé en fonction des données de l'année précédente. Le système consistant à provisionner puis à régulariser les charges est dû au fait que calcul des charges est annuel.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire :

- Un décompte par nature de charges un mois avant la régularisation (soit la demande de paiement d'un solde le plus souvent) ;
- le mode de répartition des dépenses entre locataires dans les immeubles collectifs ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

🔔 *Si le bailleur ne procède pas annuellement à la régularisation des charges, vous pouvez envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception en lui demandant de bien vouloir y remédier. S'il refuse, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation à la préfecture du lieu de votre résidence ou le tribunal d'instance pour l'obliger à régulariser les charges.*

Après réception du décompte, vous pouvez demander un rendez-vous auprès du bailleur pour vérifier les pièces justificatives (factures, contrats de fourniture et d'exploitation en cours ainsi que leurs avenants...). En effet, la **loi ALUR du 24 mars 2014** a considérablement facilité la tâche du locataire en imposant au bailleur de permettre l'examen des comptes (consultation des pièces) pendant six mois. Auparavant la cour de cassation avait fixé ce délai à un mois.

🔔 *La loi ALUR fait simplement référence à la mise à disposition des pièces justificatives dans des conditions normales. Bien souvent les bailleurs préfèrent que la consultation de celles-ci s'effectue sur place⁷.*

Depuis le 1^{er} septembre 2015, le bailleur doit transmettre, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée (ex : sur clé USB) ou par voie postale.

⁵ CA Paris, 17 sept. 2003

⁶ Cass. 3^e civ., 4 nov. 2014, n° 13-20.649

⁷ Le Tribunal d'Instance de Nogent-sur-Marne, saisi par une association CLCV, a rendu une ordonnance de référé le 21 novembre 1997 à l'encontre d'un organisme qui refusait aux associations l'accès aux documents originaux pour une vérification des charges locatives. Le bailleur a été condamné à mettre à disposition des associations les originaux des pièces justificatives des charges récupérables avant un délai de 30 jours, avec une astreinte de 30€ par jour de retard.

En cas de régularisation tardive, la loi ALUR prévoit que le locataire pourra bénéficier de facilités de paiement « *lorsque la régularisation de charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande* ». Par ailleurs, au-delà de 3 ans, le bailleur ne pourra plus réclamer les charges impayées.

PRESCRIPTION

La loi ALUR a changé la donne puisque la prescription est passée de 5 ans à 3 ans. Pour les baux signés depuis mars 2014, le propriétaire ne peut donc remonter au-delà de 3 ans en cas de régularisation tardive.

CONTESTATION DES CHARGES

La cour de Cassation⁸ rappelle que le locataire n'est tenu de payer les charges que si le propriétaire lui transmet régulièrement les comptes, le mode de répartition, et tient les justificatifs à sa disposition. Sans ces informations, le locataire ne doit pas rembourser les charges, même s'il en reçoit régulièrement le décompte.

Si le montant des charges payés par le locataire est trop élevé, le bailleur peut soit rembourser le trop-perçu soit déduire le montant du remboursement sur le prochain loyer mensuel.

Si le montant des charges a augmenté par rapport à l'année précédente, le bailleur peut réclamer au locataire un complément.

Si le montant des provisions change en cours d'année, le bailleur doit préciser les modalités de calcul du nouveau montant.

Attention : Même si vous contestez le montant, vous ne pouvez vous dispenser de payer vos charges.

🔔 *Il est donc plus que conseillé au locataire que dans le délai d'un mois après la présentation des charges, ou la demande de complément de charges, ou de hausse de la provision, de demander par LRAR des explications et une vérification des justificatifs.*

🔔 *Si le locataire ne peut immédiatement gagner de l'argent, il peut éviter d'en perdre en refusant toute hausse de provision tant qu'elle ne sera pas fondée sur un budget réaliste. Aucun texte ne précisant que le budget doit être établi par le bailleur, les locataires sont parfaitement fondés à en établir un au regard des dernières charges réelles exigibles, afin de payer les provisions les plus basses possibles.*

🔔 *Le blocage des charges : attention danger ! En effet, dans certains cas, lorsque le bailleur est en infraction caractérisée tout en refusant un quelque conque dialogue, la décision pourra être prise collectivement de bloquer les charges, en partie ou en totalité. Mais attention, ce moyen d'action qui a souvent été utilisé par les associations et groupements, est délicat à manier. Il y a des risques. Des locataires et associations ont été condamnés en justice pour avoir organisé de telles actions, sans avoir pris les précautions nécessaires. Cela ne signifie pas qu'il faut totalement exclure cette possibilité, mais qu'il faut bien avoir analysé la situation et organiser le blocage de façon très rigoureuse. Il sera plus aisé de bloquer uniquement la somme dont on est sûr qu'elle n'est pas récupérable et/ou dont on n'arrive pas à obtenir de justificatif. Le moyen le plus sûr est de demander au juge du tribunal d'instance l'autorisation de bloquer tout ou partie des sommes contestées*

Le bailleur qui ne procède pas à la régularisation des charges et à la révision des provisions, ne perd pas son droit à recouvrement. Il peut réclamer les charges locatives durant la totalité du délai qui lui est imparti. Mais en cas de négligence de sa part du bailleur entraînant un arriéré trop important, celui-ci peut être tenu à un aménagement plus long de la dette, voire à d'éventuels dommages et intérêts⁹.

⁸ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 février 2015, 13-27.209

⁹ Cass. Civ. 3, 21 mars 2012, n° 11-14. 174

🔔 *Les membres du groupement de locataires établissent un compte-rendu détaillant les anomalies et irrégularités et calculant sur Excel leur contribution aux charges selon les textes et la jurisprudence (modèle en PJ). Cela suppose de reprendre le modèle du bailleur et de changer quelques chiffres. Si le désaccord porte sur un ou deux postes, on peut se contenter de calculer le montant réclamé à tort (pour l'immeuble d'abord, et pour chaque locataires le cas échéant). Ces écrits sont signés par le locataire ou le groupement. Seuls les locataires peuvent menacer d'une action (saisine de la commission ou du juge ou maintien, voire baisse de la provision pour charges) ce qui fait réfléchir le bailleur. Certains bailleurs corrigent les erreurs les plus criantes sans trop se faire prier.*

Aucun bailleur ne satisfait à toutes les réclamations des locataires. Certains groupements de locataires pensent obtenir plus facilement satisfaction en alertant la Mairie par exemple. Même si la municipalité est l'organisme de tutelle du bailleur, (Office Public D'HLM) il est peu certain qu'elle intervienne (sauf peut-être en période électorale). Il est préférable que les locataires soient suffisamment nombreux pour que la concertation locative fonctionne. Dans ce cas, ils ont une influence non négligeable dans l'élaboration du budget, voire sur les marchés.

Quand un locataire est seul à contester les charges, il est menacé de prison ou presque. Le bailleur peut envoyer un commandement de payer à un seul ou à une poignée de locataires, mais pas à une dizaine. Ceux qui reçoivent un commandement de payer d'huissier n'ont aucun intérêt à assigner ; cela sera précisé par la suite. Lorsque les locataires sont suffisamment nombreux à contester, le bailleur s'excuse pour les erreurs d'écritures. Mais il faut se garder de toute accusation de mauvaise foi ; même contenues dans un résumé à un tiers, elles retardent le règlement du litige. C'est uniquement au Tribunal que l'on peut invoquer la mauvaise foi de l'adversaire. La discrétion paie plus. La réclamation au bailleur par lettre simple suffit car qui veut menacer ou faire chanter n'a nul besoin de le faire savoir.

Les différends peuvent se régler amiablement car la loi donne un cadre pour la négociation sur les charges entre un groupement de locataires et un bailleur : **c'est l'article 44 alinéa 2 de la loi du 23 décembre 1986.**

En cas de non-paiement, le propriétaire a la possibilité d'envoyer au locataire un commandement de payer par huissier (mise en demeure de payer les charges locatives), ce qui aura pour effet de résilier le bail au bout de 2 mois si le locataire ne paie pas ce qui lui est demandé. Le bailleur peut également, s'il ne souhaite pas résilier le bail ni engager une procédure car le montant n'est pas très important, saisir la commission de conciliation pour tenter de régler le litige à l'amiable.

MARCHE A SUIVRE EN CAS DE DESACCORD

Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)

La commission départementale de conciliation aide bailleur et locataire à trouver une solution amiable à leur litige. Il en existe une dans chaque département¹⁰. Sa saisine de la Commission Départementale de Conciliation se fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les modalités sont fixées par un décret et par le règlement intérieur, et le secrétariat peut naturellement donner les informations nécessaires.

En général, il faut fournir :

- la nature du litige
- l'identité et l'adresse du bailleur ou de l'agence
- un résumé des diverses démarches et interventions effectuées avec leurs résultats
- les principales pièces à l'appui pour que les membres de la CDC étudient le dossier. Si celui-ci est incomplet, le secrétariat demandera les pièces complémentaires.

Les parties sont ensuite convoquées. Sauf en cas de force majeure, il n'y a pas de nouvelle séance en cas d'absence de l'une des parties. Le fait est noté sur le PV, tout comme le désaccord.

En cas d'accord, un compromis est signé et les parties sont irrévocablement liées.

La séance ne dure pas plus de 30 minutes et il est conseillé de traiter les principaux points litigieux.

13

Recours au Tribunal

Modalités et généralités

Une association représentative peut assigner le bailleur (exceptionnellement l'agence). Deux raisons essentielles rendent, dans les faits, peu applicable cette possibilité :

- la responsabilité civile de l'association eut être engagée en cas de négligence ou faute quelconque
- le coût et la durée importants d'une telle procédure

Le Tribunal d'Instance est généralement peu motivé pour déterminer les charges récupérables. Cela se résoudra donc plus facilement si le litige se limite à un seul poste de charges ou si l'erreur du bailleur est flagrante.

Sinon, il nommera le plus souvent un expert (des centaines voire des milliers d'euros).

Pour le jugement en 1^{ère} instance, un avocat demandera rarement moins de 1 000 € (*avec préparation du dossier par l'association*), mais il vaut toujours mieux demander une convention d'honoraires

En cas d'appel, avocat et avoué, il faut compter 2000 €, plus les honoraires versés par l'adversaire si vous succombez.

¹⁰ Commission départementale de conciliation - Paris
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
5, rue Leblanc
75015 Paris

En Cassation, il faut prévoir au moins autant, et l'arrêt de Cassation entraînera souvent un nouvel examen par une autre Cour d'Appel. En outre, si la procédure est longue, s'ajouteront alors les frais d'huissier, de déplacement, d'hébergement...etc.

Conseils de comportement

Il est nettement préférable de rester en défense.

Si le bailleur réclame un solde de charges ou une hausse de la provision sans justification, il est plus simple de faire la sourde oreille. De nombreux locataires paniquent en voyant des lettres de rappel, des menaces d'envoyer l'huissier, alors que tous ces frais sont à la charge du bailleur (art 32 alinéa 3 de la loi du 9 juillet 1991) et qu'un bailleur de mauvaise foi envoie rarement un commandement de payer à un locataire vindicatif. En outre, il aura peu envie d'assigner un locataire dont il sait qu'il aura bien préparé sa défense.

Celle-ci consiste essentiellement à faire sur Excel le récapitulatif des paiements depuis la date de la dernière quittance (ou du dernier avis d'échéance montrant l'absence d'arriéré). Il montrera ensuite que les loyers sont intégralement acquittés, et que les sommes réclamées se rapportent aux soldes des charges indus, aux hausses de provisions et frais non justifiés.

Si le bailleur menace de sanctions mais n'a pas mordu au bout de quelques mois 3 mois, il cessera ses relances qui lui coûtent cher. Pourtant le maintien d'un arriéré sur les avis d'échéance inquiète de nombreux locataires, alors qu'il leur suffit d'attendre la prescription de 3 ans.

Le locataire ne doit jamais répondre à chaque tentative d'intimidation ni réclamer un effacement de l'arriéré. En effet, cette dernière hypothèse ne se réalisera jamais car le bailleur reconnaîtrait alors *ipso facto* ses erreurs, ce qui permettrait aux voisins ayant déjà payé l'indu de se faire rembourser (loi d'ordre public)

De plus, de telles jérémiades montrent une perte de confiance en soi, qui sera naturellement exploitée.

Conseils pratiques

- 🕯 Si le bailleur réclame un solde de charges ou une hausse de la provision sans justification, il est plus simple de faire la sourde oreille. De nombreux locataires paniquent en voyant des lettres de rappel, des menaces de faire intervenir un huissier de justice. Tous ces frais sont à la charge du bailleur (**article 4 p de la loi du 6 juillet 1989**).
- 🕯 Un bailleur de mauvaise foi envoie rarement un commandement de payer à un locataire revendicatif. Si cela se produit, il ne faut jamais payer les coûts de l'acte au clerk qui aurait le toupet de le demander (le bailleur les a déjà réglés). Il aura peu envie d'assigner le locataire qui aura bien préparé sa défense.
- 🕯 Celle-ci consiste essentiellement à faire sur Excel le récapitulatif des paiements depuis la date de la dernière quittance (ou du dernier avis d'échéance montrant l'absence d'arriéré). Il faut donc montrer que les loyers sont intégralement acquittés, et que les sommes réclamées se rapportent aux soldes de charges indus, aux hausses de provisions et frais non justifiés.
- 🕯 Si le bailleur menace de sanctions et qu'il n'a pas mordu après trois mois, il n'aboiera plus. Pourtant le maintien d'un arriéré sur les avis d'échéance fait perdre le sommeil à de nombreux

locataires, alors qu'il leur suffit d'attendre la prescription (trois ans depuis la loi ALUR article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Mais la CLCV se doit de vous informer d'autres inconvénients quasi inévitables :

- Le locataire quittant les lieux voit son dépôt de garantie amputé des sommes réclamées, ce qui est naturellement infondé ; il s'agit d'une impasse juridique ;
- La saisine du tribunal pour obtenir le remboursement de cette somme se heurte aux difficultés vues plus haut ;
- Il peut avoir besoin de l'attestation du bailleur pour le versement de l'allocation logement ou la signature d'un nouveau bail ; l'intervention de la CLCV permet généralement de débloquer la situation ;

Une seule exception: La loi de 1948

Après un commandement de payer, le locataire a **un mois pour assigner**. Le contenu diffère heureusement peu de la défense, mais la prescription est de trois ans.

C'est une menace sérieuse car le bailleur présente le solde des charges contestées comme un loyer impayé.

Le problème de l'allocation logement

Pour éviter sa suppression, il est indispensable d'obtenir un accord avec la CAF

L'association établit à cette fin une attestation précisant :

- Que le locataire X est un adhérent depuis...
- Qu'il a toujours scrupuleusement payé ses échéances (la structure doit naturellement vérifier)
- Qu'un litige l'oppose actuellement au bailleur sur les charges, qu'il est fondé, selon l'avis de l'association à déclarer injustifiées. Il est inutile de donner les détails.
- Qu'en conséquence, il continue de payer le principal et la provision pour charges (ainsi que le complément de charges) réellement dus.

Si la CAF ne l'accepte pas, le locataire doit saisir le juge pour obtenir le rétablissement de l'APL

La préparation du contrôle des pièces justificatives

La loi n'impose pas au bailleur un modèle de décompte de charges, et la plus grande fantaisie règne en ce domaine. Toutes les dépenses sont bonnes à contrôler, mais les principaux litiges se rapportent à l'eau, au chauffage et aux frais de personnel.

Si la consommation individuelle d'eau paraît anormale à certains locataires, un résumé des derniers relevés de compteurs est nécessaire (voir les avis d'échéance ou les obtenir du distributeur d'eau). La même vérification peut être réalisée pour le chauffage (voir plus bas).

Le bailleur doit fournir le relevé des compteurs d'eau individuels sur plusieurs années, car le prestataire le lui communique. L'entreprise chargée du relevé doit aussi entretenir les compteurs, réagir à toute anomalie (signalement ou réparation) et indiquer à chaque fois les compteurs intérieurs

non accessibles. Les locataires paient dans leurs charges des frais de location, d'entretien et de relevé de ces compteurs, et sont donc en droit d'exiger que les mesures soient régulières autant que fiables.

Il en va de même en cas de compteurs de calories (chauffage collectif) ; les locataires peuvent également demander les bordereaux de livraison de combustible des dernières années

Ils peuvent aussi demander copie des contrats de travail des personnes salariées par le bailleur, ainsi que le contrat d'entreprise de la société de nettoyage. A défaut, ils peuvent demander le descriptif des tâches dans les deux cas.

Des réticences dans ce domaine ne sont pas rares. Le bailleur peut invoquer le caractère confidentiel du bulletin de salaire pour refuser de le communiquer.

Si le tableau comparatif des charges montre une évolution raisonnable pour l'électricité, l'ascenseur, les produits d'entretien, et d'une manière générale, des faibles dépenses, il est préférable d'examiner en premier lieu les factures des postes importants.

Le bailleur n'est jamais obligé de donner un double des documents justificatifs de charges. S'il s'y refuse, les locataires doivent alors prendre des notes, mais cela fait perdre du temps au bailleur. En effet, si une demi-journée n'est pas suffisante, les locataires peuvent revenir, aucun texte ne l'interdit.

La répartition au sein de l'immeuble

Si celui-ci est en mono-propriété, aucune règle ne fixe de façon précise la répartition entre les locataires. Les tribunaux ont rappelé que le mode de calcul doit être équitable.

S'il s'agit d'une copropriété, le bail doit indiquer les « tantièmes » applicables à chaque catégorie de dépense : *article 3 de la loi du 6 juillet 1989*

Dans tous les cas, les quotes-parts ne peuvent changer sans juste motif (exemple élévation de l'immeuble) et les charges afférentes aux logements inoccupés doivent être supportées par le bailleur.

Si le mode de répartition des charges entre locataires n'est pas communiqué, ces derniers peuvent demander le remboursement des provisions (Cass 08/10/10)

LA CLCV VOUS ACCOMPAGNE, SOLLICITEZ-LA !

- A Sète (Hérault), le contrôle de charges de la CLCV a payé : Il est apparu que sur les années 2010 à 2012, les charges récupérables sur le salaire du gardien avaient été surestimées. Les locataires ont ainsi récupéré 19.600€, soit 500€ environ chacun.

- En Vendée, l'association a repéré et contesté des frais de débouchage excessifs dans une résidence de 600 appartements. Les locataires ont obtenu 5.300€ en 2009, près de 5.000€ en 2010 et plus de 7.000€ en 2011.

- A Paris 15^{ème}, le contrôle de charges s'est avéré payant d'une part concernant le salaire d'une gardienne sur deux ans, entre 2013 et 2014. Elle était facturée à 75% au lieu de 40%. Les locataires ont récupéré près de 25.000€.

D'autre part, en 2015, le groupement a récupéré environ 80€ de trop-perçu sur une facture de chauffage et 3 mois sur le salaire de la gardienne payée 75% au lieu de 40%, son activité ayant changé entre-temps ; la différence sera reportée sur les charges de 2016.

- A Paris 19^{ème}, l'association a obtenu d'une part le remboursement de 3.800€ qui avaient été imputée aux locataires alors que la prestation du nettoyage de la cour au karcher était comprise dans le contrat d'entretien ; et d'autre part, une facture de 1.314,72 € car le gardien remplaçant a été récupéré sur cette période. La somme totale de 5 121,86 € a été remboursée sur l'exercice 2015.

ANNEXE : FAQ

« Notre propriétaire nous réclame un rappel de charges sur les 3 dernières années, pour un montant très élevé. Que pouvons-nous faire ? »

→ Un propriétaire doit, en principe, procéder au moins une fois par an à une régularisation des charges. S'il ne le fait pas avant le 31 décembre de l'année suivante, le locataire peut payer le solde en 12 mensualités (article 23 loi du 6 juillet 1989). Le bailleur peut régulariser les charges pendant une période de trois ans mais le Tribunal peut le condamner à payer une indemnité au locataire en raison de sa mauvaise gestion

« Le propriétaire peut-il facturer le coût du combustible stocké dans les charges locatives ? »

→ Non, puisque le décret de 1987, qui fixe de manière exhaustive les charges récupérables auprès des locataires, mentionne seulement la consommation de chauffage et non le stockage du combustible. La Cour de Cassation a estimé, dans un arrêt du 5 février 1992, que « le bailleur ne peut récupérer sur ses locataires que le coût du combustible consommé, et non celui qu'il est éventuellement obligé de stocker entre chaque saison de chauffe en raison du type de chauffage choisi par lui.

« L'an dernier, j'ai payé un rappel de charges à mon propriétaire. Je m'aperçois aujourd'hui, en relisant mon décompte, qu'il m'a facturé des dépenses qui ne m'incombaient pas. Que puis-je faire ? »

→ Le paiement sans réserve des charges et des régularisations ne veut pas dire que le locataire soit d'accord avec les décomptes qui lui ont été transmis. Il lui est donc possible de contester ultérieurement s'il pense avoir trop versé (*Cass 06/01/09*). Le locataire peut donc porter l'affaire en justice (*onéreux si expertise*) et demander le remboursement des sommes que son propriétaire lui a indûment facturées.

Plus simple : baisser les provisions

« Habitant au 2^{ème} étage, je n'utilise jamais l'ascenseur de mon immeuble. Puis-je ne pas payer les charges d'ascenseur que mon propriétaire me facture ? »

→ Ce n'est pas possible. Que le locataire utilise ou non les services collectifs, il est tenu de participer aux charges correspondantes. C'est ce qui a été notifié en justice à un locataire qui refusait de payer ses charges de chauffage collectif au motif qu'il ne l'utilisait pas (*Cour d'Appel de Reims, 1^{er} juillet 1993*). Seules les personnes qui habitent en rez-de-chaussée ne sont pas tenues de participer aux charges d'ascenseur, à moins que celui-ci ne desserve les sous-sols.

« La température est anormalement élevée dans les logements, ce qui se traduit sur la facture. Que faire en cas de surconsommation ? »

→ Les locataires n'ont pas à payer le prix de la surconsommation occasionnée par une négligence dans la gestion du chauffage collectif. C'est ce qu'a jugé la *Cour d'Appel de Paris le 17 juin 1986*, dans une affaire où les logements étaient chauffés à 30°C, malgré les réclamations des locataires, en condamnant le propriétaire à rembourser le coût de la surconsommation correspondante.

« Je n'ai pas eu la possibilité de consulter les pièces justificatives dans le délai d'un mois prévu par la loi. Le propriétaire me demande de lui payer le solde des charges le plus rapidement possible. Pourtant, il n'a pas respecté ses obligations... Que puis-je faire ? »

➔ Le locataire est en droit de ne pas payer le rappel de charges que son propriétaire lui réclame, puisqu'il ne lui a pas permis, contrairement à ce que la loi impose, de vérifier les justificatifs des dépenses récupérables. Il est alors en droit d'exiger de voir ces pièces avant tout paiement...

« J'ai signé un bail pour un appartement, prenant effet le 1^{er} décembre 2012. Je paye actuellement 940 euros pour le loyer et 50 euros de charges tous les mois. Le chauffage et l'eau étant à ma charge. Les charges ont été estimées par le propriétaire sur l'avis du syndic. Depuis, le bailleur s'est ravisé et m'annonce l'augmentation des charges, qui passeront à 100 euros à partir du 1er juin 2013. Il est évident que si j'avais eu connaissance de ce montant, je n'aurais jamais signé pour cette location. Dois-je payer ou contester ces nouvelles charges ? »

➔ La provision sur charges locatives est parfois sous-estimée de manière volontaire par le bailleur afin de rendre attractive la location du logement. Pour autant, la demande de provisions sur charges doit être justifiée par les charges des années antérieures. N'hésitez pas à demander le justificatif des charges avant d'emménager. La sous-estimation de la provision mensuelle est difficilement sanctionnable, mais le locataire peut contrôler les charges quand le bailleur demande un complément et refuse de payer les dépenses non justifiées.

ANNEXE 1 : 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 et fixant la liste des charges récupérables

Version consolidée au 9 décembre 2016

Article 1

Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8

Le liste des charges récupérables prévue à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe au présent décret.

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014.

Article 2

Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 1

Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- c) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.
- d) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;

- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

21

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur aux lieu et place du locataire.

Annexes : Liste des charges récupérables.

I - Ascenseurs et monte-charges

1. Dépenses d'électricité ;

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;

Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;

Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;

Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;

Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;

Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;

Des balais du moteur et fusibles.

II - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique.

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations:

a) Exploitation et entretien courant :

Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;

Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;

Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;

Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;

Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

Purge des points de chauffage ;

Frais de contrôles de combustion ;

Entretien des épurateurs de fumée ;

Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;

Conduite du chauffage ;

Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;

Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;

Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;

Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
 Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
 b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
 Réparation de fuites sur raccords et joints ;
 Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
 Rodage des sièges de clapets ;
 Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
 Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
 Dépannage ;
 Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
 Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
 Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
 Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide, eau chaude ;
 Contrôle des groupes de sécurité ;
 Rodage des sièges de clapets des robinets ;
 Réglage des mécanismes de chasses d'eau.
 - b) Menues réparations :
 Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
 Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
 Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

23

IV - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :
 A l'électricité ;
 Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel)

V - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :
 A l'électricité ;
 A l'essence et à l'huile ;
 Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
Les allées, aires de stationnement et abords ;
Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes ;
Les aires de jeux ;
Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
Entretien du matériel horticole ;
Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
b) Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages.

VI - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant :
Entretien et vidange des fosses d'aisance.
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel)

VII - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :
Ramonage des conduits de ventilation.
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
3. Divers ;
Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - Impositions et redevances.

Droit de bail ;
Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;
Taxe de balayage.

ANNEXE 2 : MODELE TABLEAU DE DECOMPTE

	2013	2014	2015	millièmes	contribution
Charges générales					
Eau					
<i>eau individuelle</i>					
EDF					
salaires employé					
charges gardiens					
taxes sur salaires					
	-	-	-		
contrats	-	-	-		
nettoyage	-	-	-		
espaces verts					
insectes					
vide-ordure					
robinetterie					
digicode interphone					
fournitures					
menues réparations					
TEOM					
taxe balayage					
TOTAL					
Charges bâtiment					
menues réparations					
Chauffage et VMC					
combustible					
<i>chauffage de l'eau</i>					
entretien					
produits					
TOTAL					
Ascenseur					
énergie					
entretien					
TOTAL					
Parking					
électricité					
entretien porte					
TOTAL					
Eau					
location compteurs					
E F					
E C S					
TOTAL CONTRIBUTION					
PROVISIONS					
SOLDE					

ANNEXE 3 : MODELES DE COURRIERS

• DEMANDE DE MISE A DISPOSITION DE JUSTIFICATIFS DE CHARGES LOCATIVES

Objet : Demande de mise à disposition de justificatifs de charges locatives

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu votre décompte détaillé des charges locatives et vous en remercions. Néanmoins, ce décompte ne fournit aucune précision relative au mode de répartition de ces charges entre les différents habitants de l'immeuble. Pourriez-vous nous faire parvenir un décompte détaillé présentant ce mode de répartition entre locataires?

(D'autre part,...) Nous vous rappelons que, selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les demandes de provisions de l'année à venir doivent être justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, par le budget prévisionnel.

Enfin, ce même article précise que les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition du locataire pendant six mois à compter de l'envoi de ce décompte. Par conséquent, pourriez-vous m'indiquer les modalités pratiques (date, heure et lieu) me permettant alors de consulter ces documents?

Dans l'attente d'une réponse de votre part, nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos considérations distinguées.

(Signature)

26

• RENOUVELLEMENT DE JUSTIFICATIFS DES CHARGES LOCATIVES

Votre propriétaire n'a pas répondu à vos demandes précédentes de justification des charges locatives. Vous lui adressez une lettre en recommandé avec accusé de réception.

Objet : Renouvellement de justificatifs des charges locatives

Madame, Monsieur,

Locataire de l'appartement sis à (adresse), je paie une provision sur charge d'un montant de (montant) par mois.

En application de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le propriétaire doit communiquer annuellement le décompte par nature des charges ainsi que, pour les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires.

Faisant suite à nos précédents échanges, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir sous huit jours le décompte de charges pour (indiquer l'année).

Je vous précise, par ailleurs, que vous êtes tenu pendant les six mois suivant l'envoi du décompte, de laisser à ma disposition toutes pièces justificatives nécessaires.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Signature

- **DEMANDE DE CONTROLE DES CHARGES EMANANT D'UN GROUPEMENT OU D'UNE ASSOCIATION DE LOCATAIRES (Une lettre simple suffit)**

Madame, Monsieur,

Nous vous confirmons notre intention de venir examiner en vos locaux les justificatifs des charges, qui comprennent outre les factures, les contrats, les cahiers des charges et les descriptifs des tâches.

Ce travail de vérification ne pourra être effectué avec profit si nous ne disposons au préalable du relevé détaillé de la totalité des dépenses de la résidence, que tout locataire est en droit d'obtenir, comme le précise l'article 23 de la loi.

Un tel document permet avant tout examen approfondi, d'ôter par exemple de la liste des dépenses, celles non citées par le décret N° 87-713, de caractère limitatif, comme le rappelle régulièrement la cour de Cassation.

Nous limiterons ainsi l'examen des factures à celles dont l'intitulé sur le décompte est ambigu, et qui ne concernent pas des « menues » réparations notamment.

Nous rappelons à nos adhérents qu'ils sont fondés à maintenir les provisions mensuelles en l'état et à différer le paiement du solde des charges tant que celles-ci ne sont pas vérifiées.

Nous avons montré notre bonne foi en réclamant par LRAR dans le délai d'un mois les explications nécessaires.

Vous comprendrez qu'il est votre intérêt d'envoyer le relevé détaillé prévu par les textes au lieu des relances et autres commandements visant l'article 24, dont les frais vous incombent comme le précise l'article 4 p)

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

27

- **COURRIER CONTESTANT L'AUGMENTATION DES CHARGES INJUSTIFIEES**

Madame, Monsieur,

Votre dernier avis d'échéance portait un montant de provisions pour charges supérieur à celui réglé pour le terme précédent. Or, aucun décompte ne vient justifier ce nouveau montant; j'attendrai donc pour changer mon avance mensuelle de connaître les dernières charges réelles. Vous voudrez bien m'adresser par retour un relevé détaillé de la totalité des dépenses de l'immeuble.

En attendant, j'actualise régulièrement mon compte locatif afin de prouver que je paie ponctuellement les loyers et charges réellement exigibles

Vous trouverez sous ce pli le règlement de :

Principal X

Provisions pour charges X

Total Z € par chèque joint dont vous voudrez bien me donner quittance

Veuillez agréer mes sincères salutations