

La 3^{ème} ligne

En cas de travaux d'économie d'énergie, le bailleur peut demander à faire payer aux locataires un forfait, distinct du loyer et des charges, correspondant à la moitié de l'économie estimée et ce pendant 15 ans maximum.

Les charges non récupérables

Toutes les charges dans l'immeuble ne donnent pas lieu à facturation. Quelques exemples de charges non récupérables sur le locataire :

- Les dégâts liés au vandalisme (graffitis...) dans l'immeuble
- L'enlèvement des encombrants.
- Les dépenses de téléalarme, de télésurveillance et d'extincteurs.
- La dératisation
- La désinsectisation : seul le coût des produits est récupérable lorsque ces opérations intéressent les parties communes
- Les gros travaux, le ravalement, la taxe foncière

La CSF vous accompagne dans vos démarches en cas de litiges relatifs à vos charges.



QUESTIONS LOGEMENT



2015



Que faut-il savoir sur

sur les charges

locatives ?

La Confédération Syndicale des Familles

53, rue Riquet - 75019 Paris

Tél. : 01.44.89.86.80 - Fax : 01.40.35.29.52

www.la-csf.org - contact@la-csf.org

Définition

Les charges locatives sont des sommes que le locataire doit payer en contrepartie des services liés à l'usage du logement. Les charges locatives apparaissent sur la quittance **sous forme de provisions**, sur une ligne distincte de celle du loyer.

Chaque année, le bailleur doit effectuer une régularisation des charges en fonction des dépenses réellement engagées dans l'immeuble.

Que disent les textes ?

Le **décret n°82-955** établit une **liste des charges récupérables** pour le parc HLM.

Pour le secteur privé, il s'agit du décret du **26 août 1987**.

La liste des charges est dite « exhaustive » : les dépenses qui n'y figurent pas ne peuvent pas être « récupérées » auprès des locataires.

Ainsi, parmi les charges récupérables on notera : les frais de gardiennage, les dépenses d'eau, d'électricité, l'ascenseur, le nettoyage des parties communes (prestataire de service), l'entretien des espaces verts etc...

Les accords collectifs

Un **accord collectif** peut permettre d'inclure de nouvelles dépenses dans la liste des charges récupérables dès lors que cette dépense concerne **le développement durable ou la sécurité**.

Ex : charges liées à la pose d'un digicode.



La taxe d'ordure ménagère

Le locataire est aussi tenu de payer **la taxe d'ordure ménagère**, qui correspond aux frais engagés par votre commune pour ramasser et traiter vos déchets.

Le gardiennage

Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales sont récupérables à hauteur de 75 %.

Le décret du 19 août 2008 précise que si le gardien ou le concierge **n'assure que l'une ou l'autre des deux tâches** (entretien des parties communes ou élimination des rejets), ces dépenses sont récupérables à concurrence de 40 %.

Un couple de gardiens ou de concierges **est assimilé à un personnel unique**.

Lorsque les tâches sont accomplies par **un employé d'immeuble**, les dépenses sont récupérables **en totalité (100 %)** dès lors que l'employé assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes **ou** l'élimination des rejets.

Si une **société intervient pour effectuer le nettoyage**, cette dépense est entièrement à la charge des locataires.