



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIÉTÉ

www.aparcopriete.org.fr

Le 10^{ème} salon indépendant de la Copropriété

A destination des copropriétaires, conseils syndicaux,
syndics bénévoles, professionnels et collectivités territoriales

- Plan d'urgence
- Copropriété séparée
- Fonds de travaux
- Chauffage
- Règlement de copropriété
- Contrats de syndic
- Comptabilité
- Carnet d'entretien
- Renovation
- Assesseurs

ENTRÉE GRATUITE
depuis 10 ans !
UN RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLE

17 et 18 octobre 2018
ESPACE CHARENTON
327, rue de Charenton - 75012 PARIS

9h à 20h le 17 octobre / 9h à 18h le 18 octobre

Propriétaire bailleur : Les charges récupérables

Karine ALVES, Juriste



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

INTRODUCTION: définition des charges récupérables

- Les charges locatives appelées également charges récupérables, sont des dépenses payées initialement par le propriétaire bailleur, que celui-ci peut se faire rembourser par son locataire. D'où l'appellation de charges récupérables.
- Les charges récupérables sont listées de façon limitative dans le décret n ° 87-713 du 26 août 1987. Ce décret est d'ordre public. On ne peut donc y déroger en défaveur du locataire en y rajoutant des charges supplémentaires.
- Les charges récupérables sont versées par le locataire sous forme de provisions c'est-à-dire d'avances, en sus de son loyer. Elles sont donc payées mensuellement, à la différence des charges de copropriété qui elles sont exigibles trimestriellement.
- Elles font ensuite l'objet d'une régularisation annuelle pour ajuster les versements des locataires aux dépenses réelles.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

- L'article 23 alinéa 1^{er} loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui régit les charges récupérables, précise que *« les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal. Elles sont dues par le locataire sur justification en contrepartie :*
- *des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,*
 - *des dépenses relatives à l'entretien courant et les menues réparations portant sur les parties communes,*
 - *des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ».*

Nous verrons dans un premier temps, ce que peut imputer le bailleur au locataire au titre des charges récupérables (I) pour ensuite envisager leur exigibilité au regard d'une régularisation annuelle des charges dûment justifiées auprès du locataire (II)



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

I) Que peut on imputer au locataire? : une liste limitative prévue par le décret

- En matière de bail d'habitation à usage de résidence principale, la liste des charges récupérables est fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 complété par l'article 23 de la loi 6 juillet 1989. Seules les dépenses y figurant peuvent être réclamées au locataire.

- Cette liste s'applique :
 - à tout logement vide du secteur social et du secteur privé (logement conventionné ou non, logement loi de 1948),
 - au logement meublé dont le bail a été signé depuis le 27 mars 2014 (ou avant cette date si le contrat de location y fait référence).



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

- Le décret du 26 août 1987 classe les charges par catégorie :
 - Les services liés à l'usage des éléments du logement (fourniture d'eau chaude ou froide ou d'énergie...)
 - les dépenses d'entretien et de menues réparations des parties communes (espaces verts, ascenseurs....)
 - les impôts correspondant à des services profitant au locataire (TEOM..)

- Elles sont ensuite classées en 8 postes.

- Dans l'article 2, le décret du 26 août 1987 rajoute à cette liste : les dépenses liées au personnel de l'immeuble



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

A- Les dépenses de personnel de l'immeuble

Les dépenses correspondant à la rémunération charges comprises (charges sociales et fiscales) du personnel de l'immeuble sont récupérables sur le locataire dans les conditions suivantes (art. 2 c et d du décret du 26 août 1987) :

- En présence d'un gardien ou concierge :

Si la copropriété emploie un gardien qui assure l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets (ordures ménagères), la rémunération charges comprises du gardien est récupérable auprès du locataire à concurrence de 75% de son montant. Lorsque le gardien n'effectue que l'une ou l'autre de ces deux tâches, sa rémunération est récupérable à hauteur de 40 %.

Il faut préciser que si les tâches du gardien sont assurées par un couple dans le cadre d'un contrat de travail commun, ce couple est assimilé à un personnel unique (Cass civ 3^è du 06/02/2013 n° 11-27113). Le bailleur ne peut imputer au locataire qu'une seule rémunération



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

La rémunération du gardien est également récupérable même en cas de remplacement de ce dernier durant ses périodes des congés ou les repos hebdomadaires, lors d'un arrêt maladie, en cas de force majeure ou en raison d'une impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien d'effectuer seul les deux tâches.

En présence d'employé d'immeubles : si la copropriété a recours à un employé d'immeuble qui assure l'entretien des parties communes ou l'élimination des déchets, les salaires et charges sont récupérables à 100 %.

Les dépenses de personnel d'encadrement technique sont récupérables sur le locataire à concurrence de 10% de leur montant, lorsque ce personnel est chargé du contrôle direct du gardien.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

B- Les autres charges récupérables: quelques exemples postes par postes: 8 postes

1) Ascenseurs et monte-charge

Certaines dépenses relatives à l'ascenseur peuvent être répercutées sur le locataire notamment :

- l'électricité,
- l'exploitation (visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents),
- la fourniture de produits ou petits matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires, lampes d'éclairage de la cabine),
- les menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques), et des fusibles.

Ne sont pas récupérables les charges correspondant dans la copropriété à des travaux, et cela est vrai pour tous les postes de charges.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

2) Eau froide, eau chaude et chauffage collectif (logement et parties communes)

Certaines dépenses relatives à l'eau et au chauffage sont récupérables sur le locataire notamment :

- eau froide et chaude consommées par l'ensemble des occupants,
- eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration,
- eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs,
- produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- fourniture d'énergie quelle que soit sa nature (combustible consommé),
- exploitation des compteurs généraux et individuels (frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs),
- réparation des fuites sur joints.
- taxes et redevances dont celles pour l'assainissement .

NON RECUPERABLES :

- Consommation d'eau dans la loge du gardien
- Frais d'achat des compteurs
- Combustible stocké
- Dépenses de modernisation de la chaufferie



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

3) Installations individuelles:

Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment :

- le chauffage et la production d'eau chaude,
- la distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau).



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

4) Parties communes intérieures

Les dépenses restant à la charge du locataire dans les parties communes de l'immeuble concernent notamment celles relatives :

- à l'électricité,
- à la fourniture de produits d'entretien (balais et sacs nécessaires à l'élimination des déchets) et de produits de désinsectisation et désinfection,
- à l'entretien de la minuterie, des tapis, de vide-ordures,
- à la réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur,
- aux frais de personnel d'entretien.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

5) Espaces extérieurs

Pour les espaces extérieurs, certaines dépenses sont à la charge du locataire, notamment les dépenses d'exploitation et d'entretien des :

- voies de circulation : électricité des éclairages extérieurs
- aires de stationnement
- abords des espaces verts : graines, fleurs, plantes de remplacement sauf si réfection, coupe, désherbage, arrosage...., engrais, insecticide
- équipement de jeux pour enfant

NON RECUPERABLES :

- graines, fleurs, plants, plantes de remplacement nécessaires à la réfection de massifs, plates-bandes ou haies



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

6) Hygiène

- dépenses de fournitures consommables : sacs poubelles, produits de désinsectisation et désinfection (y compris pour les vides ordures)
- dépenses relatives à l'exploitation et entretien courant : entretien et vidange des fosses d'aisances

NON RECUPERABLES :

- Frais de dératisation hors produits
- débouchage des vides ordures



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

7) Equipements divers du bâtiment

- La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique (VMC)
- Ramonage des conduits de ventilation ;
- Entretien de la ventilation mécanique ;
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée de l'immeuble 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.
- Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires

NON RECUPERABLES :

- Frais de vidéo surveillance
- Personnel de surveillance (vigiles, agents de sécurité)



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

8) Taxes et redevances

Les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment :

- la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe de balayage,
- la redevance assainissement.

NON RECUPERABLES:

- Frais de rôle correspondant à ces taxes figurant sur l'avis d'imposition du bailleur,
- La taxe foncière, à la différence des baux commerciaux où cette taxe peut être récupérée si cela est précisé dans le bail.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10 ème édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

II) Régularisation annuelle obligatoire sur présentation de pièces justificatives

A- Régularisation annuelle

- Le locataire paye en plus de son loyer des charges sous forme de provisions c'est-à-dire d'avances, régularisées chaque année (art 23 loi 6 juillet 1989).
- Les provisions sont payables chaque mois, en même temps que le loyer.
- Le propriétaire doit justifier le montant des charges demandées au locataire. Pour cela, il doit communiquer au locataire les résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, il doit aussi lui transmettre le budget prévisionnel.
- Les provisions pour charges doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle (art 23 al 3 loi 6 juillet 1989). La régularisation intervient après l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.
- Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant :
 - le total des provisions déjà demandées par le bailleur aux locataires,
 - avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.
- Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire. Dans le cas contraire, il demande un complément.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

B- Régularisation exigible sous réserves de pièces justificatives

- Au moins un mois avant la régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte des charges ventilées poste par poste (entretien des espaces verts, chauffage, eau, ascenseur..) en indiquant celles qui sont récupérables auprès du locataire et celles qui ne le sont pas. En copropriété, le bailleur doit aussi lui communiquer le mode de répartition des charges 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.
- Sachez que depuis septembre 2015, le bailleur doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par email si le locataire le demande (art 23 al 3 loi 6 juillet 1989).
- Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires. Le bailleur doit indiquer où et quand il peut les consulter (chez le gardien, le syndic..).Le locataire doit pouvoir accéder aux pièces justificatives dans des conditions raisonnables et normales (pendant les heures de bureau par ex ...)



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

- Si la régularisation du paiement des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois (art 23 al 5 loi 6 juillet 1989).
- Par exemple, pour les charges de l'année 2015, la régularisation devra être faite avant fin 2016. A ce titre, si le délai est dépassé par le bailleur et que le locataire lui doit une somme suite à la régularisation, le locataire est en droit de lui demander un étalement du paiement sur 12 mois.
- Le syndic doit fournir aux copropriétaires bailleurs les informations leur permettant d'établir les décomptes de charges locatives récupérables sur les locataires. Pour autant il n'a pas la charge d'établir ces décomptes sauf dans le cas particulier où, par ailleurs, il est mandaté pour assurer la gestion du bien loué.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Cas particulier du départ du locataire avant l'approbation des comptes:

- Lors du départ du locataire, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie dans les 2 mois qui suivent la remise des clés en cas de dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie. Le délai est d'un mois en cas de conformité de l'état des lieux d'entrée avec l'état des lieux de sortie (art 22 alinéa 3 loi 6 juillet 1989).
- Il faut rappeler que le dépôt de garantie est destiné à garantir au bailleur le paiement des sommes (loyers, charges, réparations locatives, dégradations...) dont le locataire resterait redevable en fin de location.
- Lorsque le locataire quitte le logement en cours d'exercice comptable, le bailleur est autorisé à retenir jusqu'à 20 % du dépôt de garantie, en attendant l'approbation des comptes en AG. La régularisation et la restitution du solde devront intervenir dans le mois qui suit l'approbation des comptes (art 22 al 5 loi 6 juillet 1989).



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Depuis la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, un forfait de charges peut être prévu en cas de colocation ou de location meublée

Il existe deux modes de récupération des charges dans ces 2 situations :

- - soit dans les conditions de l'article 23 de la loi de 1989 lorsqu'il s'agit de provision sur charges,
- - soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer. Le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat, il ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté (art 8-1 V loi 6 juillet 1989).



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

- Dans une colocation ou une location meublée dont le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, les charges locatives n'ont pas à être régularisées si elles figurent sous la forme d'un forfait dans le contrat de bail.
- En cas de colocation, le bailleur peut désormais fixer un forfait pour les charges récupérables auprès des locataires. Calculé à partir de celles qu'il a payées les années précédentes, ce forfait est en mensualités payables en même temps que le loyer. Cette formule est plus simple que le système de provisions pour charge, car elle ne donne pas lieu à régularisation l'année suivante.
- Il faut toutefois être attentif au forfait inscrit dans le bail : il ne doit pas être trop élevé par rapport aux charges locatives du logement loué. Il ne doit pas non plus être trop faible car il n'est pas possible d'exiger par la suite un complément de la part des colocataires. Le bailleur peut juste réviser son montant chaque année dans les mêmes proportions que le loyer.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Textes de référence:

- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires
- <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310>



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



“ Un rendez-vous incontournable depuis 10 ans ! ”

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr