

# CHARGES RECUPERABLES ET REPARATIONS LOCATIVES

## CHARGES RECUPERABLES

### Principe

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses prises en charge initialement par l'organisme HLM mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire, car elles correspondent à l'usage du logement de l'immeuble.

### Liste des charges locatives

Le locataire doit payer des charges correspondant à 3 grandes catégories de dépenses :

- les dépenses pour services rendus liés à l'usage du logement : frais de fonctionnement de l'ascenseur, chauffage collectif, eau potable, éclairage de la cage d'escalier, etc,
- les dépenses d'entretien et les petites réparations des parties communes de l'immeuble : nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts, etc,
- les taxes correspondant à des services dont bénéficie le locataire : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, etc,

La liste des charges est précisément fixée par décrets. Les charges qui ne sont pas mentionnées dans ces textes ne peuvent être facturées au locataire. Toutes les autres dépenses (exemples : grosses réparations, réfection totale des peintures) restent à la charge de l'organisme HLM.

## Répartition des charges

Aucun critère n'est fixé par la loi ou les règlements. Tous les modes de répartition peuvent donc se rencontrer selon la nature des charges, à condition de respecter un principe d'équité.

## Paiement des charges

Deux solutions s'offrent à l'organisme HLM :

- soit ponctuellement il demande au locataire le remboursement des dépenses qu'il a engagées. Le montant est alors déterminé par les justificatifs de ces dépenses,
- soit, plus généralement, il demande au locataire le versement d'avances mensuelles ou trimestrielles appelées provisions sur charges, dont le montant doit être déterminé en fonction des résultats de l'exercice écoulé ou en fonction du budget prévisionnel.

Aussi le montant réel des charges peut-il s'avérer supérieur ou inférieur à celui provisionné. Un tel système oblige donc à procéder à une régularisation.

**Attention :** en aucune façon l'organisme HLM ne saurait réclamer au locataire le paiement d'une provision majorée sans qu'une régularisation n'ait été faite au préalable.

## Régularisation des charges

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant le total des provisions versées avec les dépenses effectives engagées par l'organisme HLM pendant l'année : si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, l'organisme HLM reverse le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il demande un complément.

Lorsque, pendant plusieurs années, par oubli, par ignorance, l'organisme HLM ne procède pas à cette opération, il lui est toutefois reconnu en vertu de la règle de prescription concernant les actions en paiement des loyers, le droit d'effectuer une régularisation pouvant couvrir une période de 5 années et de réclamer les éventuels arriérés de charges correspondants.

Ce principe s'applique également lors du départ du locataire : pour éviter de telles situations et des retenues importantes lors de la restitution du dépôt de garantie, le locataire doit exiger de son organisme HLM des régularisations périodiques pendant le cours du bail.

## Décompte détaillé

Pour justifier le montant des charges, l'organisme HLM doit communiquer au locataire, un mois avant la régularisation, un décompte détaillé par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre les locataires de l'immeuble. Pendant le mois qui suit, il doit tenir à la disposition des locataires toutes les pièces justificatives.

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

## Liste des charges récupérables

Un décret du 26 août 1987 fixe la liste des charges récupérables qui peuvent être demandées au locataire par le bailleur. Il s'agit des éléments décrits ci-dessous.

La liste des charges récupérables prévue par le décret du 26 août 1987 a un caractère limitatif (Cass. Civ.3, 19 mars 2003, n° 07-10.738).

A noter que le décret du 26 août 1987 prévoit que 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.

### I. - ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

#### 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, au-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 photoélectrique) ;
- ▶ 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 à 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 ;

A ce titre, et jusqu'à la loi du 13 juillet 2006, seule la TVA relative à la consommation d'eau est expressément reconnue comme étant récupérable sur le locataire (Cass. Civ.3, 19 mars 2003, n° 07-10.738).

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 motopompes 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 de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- ▶ conduite de 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 réparation 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.

### **IV. - PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION**

#### **1. Dépenses relatives :**

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés 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 EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DE BATIMENTS D'HABITATION (VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS DE JEUX)**

#### **I. Dépenses relatives :**

A l'électricité ;

A l'essence et 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 réparation 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 jardins et des équipements de jeux et grillages.**

## **VI. - HYGIENE**

### **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'aisances ;  
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.  
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

## **VII. - EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DE BATIMENTS D'HABITATION**

### **1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.**

### **2. Exploitation et entretien courant :**

Ramonnage 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**

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

## **IX. - FRAIS DE PERSONNEL**

Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

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, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.

La jurisprudence a précisé que la récupération du salaire du gardien est subordonnée à l'exécution directe et cumulative par celui-ci de ces deux tâches et ne pouvait trouver à s'appliquer dans le cas d'un simple travail administratif de contrôle et de surveillance d'autant plus que l'entretien était confié à un prestataire de service (Cass. Civ.3, 19 mars 2003, n° 07-10.738)

Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

A l'inverse, l'abonnement d'un poste de téléphone installé dans le logement d'un gardien et mis à la disposition des résidents, seulement en cas de force majeure, n'est pas récupérable auprès des locataires, dans la mesure où ceux-ci n'en seraient pas les seuls utilisateurs. (QE, 22 juillet 1991, n°42805)

### **Les exemples de charges non récupérables :**

► les frais de gardiennage de nuit et de week-end dès lors que le bailleur a l'obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux et des équipements mis à la disposition des résidents (Cass. Civ.3, 19 mars 2003, n° 07-10.738)

### **Références**

- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables pour les logements HLM conventionnés [☞](#)
- Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables pour les logements HLM non conventionnés [☞](#)

# LES REPARATIONS LOCATIVES

**Les réparations locatives concernent uniquement les parties du logement dont l'usage est réservé au locataire. Le locataire doit assurer les travaux d'entretien et les petites réparations courantes (ouvertures, installations électriques et de plomberie et tout équipement mentionnés dans le contrat). La réfection des murs (peinture, papier peint) et des sols sont à la charge du locataire.**

## **Quels travaux ?**

Aux termes d'un décret du 26 août 1987 qui s'applique à toutes les locations, le locataire doit effectuer tout au long du contrat de bail les travaux d'entretien courant et les menues réparations dans les locaux loués, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal du logement et de ses équipements. De son côté, le bailleur a l'obligation de procéder à toutes les grosses réparations nécessaires au maintien en bon état du logement. Les réparations sont également à sa charge si elles sont provoquées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou cas de force majeure.

Le propriétaire ne peut pas imposer au locataire la réalisation de ces petites réparations pendant le temps de la location, sauf si l'absence de réactivité du locataire engendre une dégradation des locaux loués ou un problème de sécurité. Elles devront néanmoins être effectuées avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le locataire étant tenu de rendre le logement en bon état.

Ainsi, le locataire prend à sa charge la réfection des mastics, le graissage des gonds, serrures et verrous, le remplacement des boulons et targettes. Concernant les plafonds, les murs intérieurs et les cloisons, le locataire assure leur maintien en état de propreté et effectue, le cas échéant, les menus raccords de peinture et de tapisserie et le rebouchage des trous. Il en va de même pour les parquets, moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous. Le locataire doit également remplacer dès que nécessaire les joints, colliers et tuyaux souples de raccordement, et effectuer l'entretien courant de la robinetterie, des appareils à gaz (joints, clapets, pistons,...) et des toilettes (flotteurs et joints de la chasse d'eau par exemple). Pour les équipements électriques, le locataire prend à sa charge le remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des fusibles et la réparation ou le remplacement des baguettes et gaines de protection.

## **S'il dispose d'un jardin ou d'une terrasse,**

Le locataire doit également y effectuer l'entretien courant et les réparations ou remplacements éventuels, de même pour tous les équipements mentionnés au



contrat, tels que le réfrigérateur, les machines à laver le linge et la vaisselle, la hotte aspirante, etc.

### **Lors des litiges entre locataires et bailleurs,**

Les tribunaux se prononcent au cas par cas, en recherchant par exemple pour la vétusté s'il s'agit de l'usure normale résultant de l'usage prolongé de l'équipement, sans aggravation imputable au locataire et de la durée de l'occupation du logement. Pour apprécier la vétusté, les juges feront la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie ; ainsi, si une moquette est défraîchie au bout de quelques années mais qu'elle ne présente pas de taches, le locataire sera exonéré de toute responsabilité. Il ne le sera pas s'il s'agit de l'usure d'un simple élément d'un équipement dont le remplacement lui incombe.

### **L'annexe du décret précité énumère la liste des réparations locatives.**

**Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives**

**NOR:EQUC8700032D**

version consolidée au 1 août 1999

### **Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.**

Annexe

#### **I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.**

##### **a) Jardins privatifs :**

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;  
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

##### **b) Auvents, terrasses et marquises :**

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

##### **c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :**

Dégorgement des conduits.

#### **II. - Ouvertures intérieures et extérieures.**

##### **a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :**

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;  
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ;  
remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

##### **b) Vitrages :**

Réfection des mastics ;  
Remplacement des vitres détériorées.

### **c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :**

Graissage ;  
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

### **d) Serrures et verrous de sécurité :**

Graissage ;  
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

### **e) Grilles :**

Nettoyage et graissage ;  
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

## **III. - Parties intérieures.**

### **a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :**

Maintien en état de propreté ;  
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

### **b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :**

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;  
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

### **c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :**

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ;  
fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

## **IV. - Installations de plomberie.**

### **a) Canalisations d'eau :**

Dégorgement ;  
Remplacement notamment de joints et de colliers.

### **b) Canalisations de gaz :**

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;  
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

### **c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :**

Vidange.

### **d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :**

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.

**e) Eviers et appareils sanitaires :**

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

**V. - Equipements d'installations d'électricité.**

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

**VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.**

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.