



CLCV SUD-ALSACE

Association de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie SUD ALSACE

Siège : 48 rue Albert Camus 68200 MULHOUSE - Tél. 03 89 42 52 36

Inscrite au registre des Associations du Tribunal d'Instance de Mulhouse sous le volume 73 folio n° 130

www.clcv-sud-alsace.org - mail : contact@clcv-sud-alsace.org

Permanences : le samedi de 9 h 30 à 11 h 30 ou sur rendez-vous

Banque : Crédit Mutuel FR76 1027 8030 0100 0211 2600 112 - BIC CMCIFR2A



Les grands postes de charges récupérables

Les charges locatives constituent avec le loyer les deux principaux éléments que le locataire doit payer chaque mois pour son logement. Ces charges peuvent faire l'objet de nombreux litiges. Explications sur les principaux postes.

On entend par charges locatives ou récupérables, les « dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun ». Les charges récupérables auprès des locataires sont déterminées pour le logement social par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982, dit décret « charges ». Un décret identique (n°87-713 26 août 1987) existe pour le logement privé. Elles ne doivent pas être confondues avec les réparations locatives, qui font l'objet d'un autre décret.

Le décret est divisé en deux sections : la mise en place de la récupération (notamment le cas du gardien ou de l'employé d'immeuble) et l'annexe listant les différentes charges. Cette dernière correspond à la liste complète des charges récupérables auprès des locataires. Si vous remarquez une charge qui n'est pas incluse dans le décret, elle n'est pas récupérable et ne peut donc pas vous être facturée.

L'annexe comprend 8 grands postes de charges : ascenseurs et monte-charge, eau froide, eau chaude et chauffage collectif, installations individuelles, parties communes intérieures, espaces extérieurs, hygiène et frais de personnel, équipements divers et impositions et redevances (taxes d'ordures ménagères et taxe de balayage).

Pour les ascenseurs

Sont récupérables uniquement la consommation d'électricité, l'exploitation (entretien courant et contrôle de l'équipement), les produits d'entretien (de type chiffon, huile, lampes d'éclairage) et les petites réparations (boutons, fusibles). Si vous habitez au rez-de-chaussée et ne disposez pas de sous-sol, les frais d'entretien des ascenseurs ne peuvent pas vous être facturés.

Pour l'eau

Sont récupérables les frais de location et de relevé des compteurs généraux et individuels ; l'eau consommée (parties privées et parties communes) ; les produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ; les frais de détartrage des colonnes de chute ; des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes ; de curage des collecteurs extérieurs, et la réparation des fuites sur joints.

Pour le chauffage

Sont récupérables les frais de location et de relevé des compteurs la fourniture d'énergie et la maintenance préventive et curative. Une règle spécifique existe si vous avez un chauffage dit urbain ou collectif. Depuis le 1er janvier, l'ensemble des logements collectifs doivent être équipés d'un CHARGES LOCATIVES compteur individuel, limitant ainsi les surconsommations et les erreurs de calcul.

Pour les produits d'hygiène et l'élimination des rejets

Sont récupérables la fourniture de produits d'entretien (balais, sacs nécessaires à l'élimination des déchets...), des produits de désinfection et désinsectisation, les consommations de produit d'entretien, même excessives ; la réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur. Concernant la désinsectisation et la désinfection des parties privatives, la loi ELAN a modifié les règles et désormais ces frais sont à la charge du bailleur

Pour les parties communes et les espaces extérieurs

Sont récupérables l'électricité ; l'entretien de la minuterie, des tapis ; l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes et des espaces extérieurs ; les dépenses d'exploitation et d'entretien des voies de circulation, aires de stationnement, abords de l'immeuble et équipement de jeux pour enfants ; l'achat d'une brouette du fait d'un prix très faible par rapport à l'usage. Si les espaces verts n'appartiennent pas au bailleur ou qu'ils ne sont pas réservés uniquement aux locataires, les charges ne sont pas récupérables.

Les dérogations en vigueur

À ces règles générales, existent quelques exceptions. La plus courante est l'accord collectif qui permet de facturer aux locataires des charges ne relevant pas du décret si et seulement si ces dernières participent à l'amélioration de la sécurité ou du développement durable de la résidence (article 42 de la loi du 23 décembre 1986). Pour une entrée en vigueur, les associations de locataires ou les locataires directement concernés doivent s'exprimer en faveur du projet par écrit. Les contrats d'entretien tels que la robinetterie entrent dans ce cas de figure.

Les autres exceptions concernent les réseaux de chaleur du chauffage urbain, la troisième ligne de quittance et les frais liés à l'antenne télévision et la fibre optique (mise en place d'une quote-part sur l'installation, l'entretien et le remplacement pour les locataires raccordés). Soyez vigilant lors de la récupération de charges annuelles.

N'hésitez pas à nous contacter, nos administrateurs sont là pour vous expliquer les charges ou pour intervenir auprès de votre bailleur.