

Charges et réparations locatives

En préambule, il faut distinguer :

Les travaux et réparations locatives qui doivent être engagées et payées par le locataire.

Les charges locatives, engagées et payées par le propriétaire, et répercutées ensuite sur le locataire.

Les charges locatives

En même temps que le loyer, le locataire paie une provision pour charges, fixée en fonction des résultats de l'année précédente.

Un décompte des charges lui est ensuite communiqué : selon les cas, le bailleur lui demandera, lors de cette régularisation annuelle, un complément ou remboursera le trop-perçu.

Les pièces justificatives des dépenses sont à la disposition du locataire pendant un mois à compter de l'envoi du décompte.

En cas d'oubli ou d'omission, le bailleur peut réclamer le paiement de charges pendant une période de cinq ans (même durée de prescription que les loyers).

Les dépenses à la charge du propriétaire

Celles qui visent à la conservation en l'état du bien, ou à son amélioration : grosses réparations, gros travaux, créations d'espaces verts, toiture, ravalement, remplacement d'équipements...

L'ensemble des frais liés à la gestion et à l'administration de l'immeuble : assurance, honoraires du syndic, etc.

L'installation de nouveaux équipements, par exemple de sécurité (porte coupe-feu, portes blindées, etc.)

Les dépenses rendues obligatoires par l'application de lois ou de règlements (mise aux normes d'ascenseur, équipements anti-incendie, etc.)

Les dépenses liées au gardiennage et à la sécurité (le locataire a droit à une jouissance paisible des lieux...)

Les réparations des actes de vandalisme.

Les frais de réparations liés à une vétusté ou une malfaçon des équipements.

Les dépenses à la charge du locataire

Certaines charges, engagées par le propriétaire, sont récupérables sur le locataire. Elles sont pour l'instant définies par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Les taxes locatives : droit de bail, taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dépenses de produits consommables (eau, combustible, électricité, produits et fournitures d'entretien, ampoules, produits d'hygiène, insecticide, etc.)

Les dépenses d'entretien courant et de menues réparations des équipements collectifs et des parties communes.

Ce dernier poste exige quelques précisions :

Lorsque le remplacement d'un équipement est moins coûteux que sa réparation, la dépense est à la charge des locataires.

Certains contrats d'entretien incluent le remplacement de pièces. Dans ce cas, leur coût n'est pas totalement répercutable sur le locataire.

Pour les ascenseurs, 73% du coût d'entretien complet, avec grosses réparations et changement des pièces, sont répercutables sur le locataire.

Pour la robinetterie, les changements de petits matériels (joints, etc.) sont à la charge du locataire mais pas ceux des robinets eux-mêmes.

Le coût total, charges sociales comprises, du personnel chargé de l'entretien et de "l'élimination des rejets" (la sortie des poubelles) est à la charge des locataires.

Mais lorsque ces tâches sont assurées par un gardien logé sur place, seuls 75% de sa rémunération, hors avantage en nature, sont récupérables sur les locataires. En d'autres termes, 25% du coût du concierge "actif" est considéré comme inclus dans le loyer.

Un concierge qui se contente d'être présent sans assurer l'entretien ni la sortie des poubelles ne constitue pas une charge locative.

Les réparations

A la charge du locataire

Le décret du 26 août 1987 est assez détaillé : le locataire doit effectuer un certain nombre de travaux d'entretien et de réparation dans son logement et dans les parties extérieures dont il a éventuellement la jouissance exclusive.

Sont ainsi à sa charge :

Les menues réparations et l'entretien courant des équipements mis à sa disposition (cuisinière, réfrigérateur, etc.), de l'installation électrique, de la plomberie, du chauffage, etc.

Les menues réparations et l'entretien courant des revêtements intérieurs (sols, murs et plafonds).

L'entretien courant de propreté, obligation locative qui intervient surtout à la fin du bail. Mis à part les cas précis mentionnés dans le décret, il n'est pas toujours simple de distinguer grosses et menues réparations. Le coût est naturellement un des critères à prendre en compte. Le locataire n'est pas tenu d'effectuer les réparations normalement à sa charge dans plusieurs cas :

quand il s'agit d'un vice de construction ou d'une malfaçon: inondations dues à une mauvaise étanchéité, peintures mal faites, etc.

quand il s'agit d'une usure normale des équipements et revêtements. On ne peut, par exemple, demander à un locataire de refaire sols et plafonds après dix ans d'occupation.

quand il s'agit d'un cas de force majeure (tempête, etc.).

A la charge du propriétaire

A contrario, le propriétaire doit effectuer tous les travaux et réparations qui ne sont pas à la charge du locataire.

Exemples parmi d'autres : renouvellement de la chaudière, changements des robinets, des volets, des fenêtres, etc. Sans oublier naturellement toutes les grosses réparations (ravalement, etc.).

Si le dommage est dû à un défaut d'entretien du locataire ou à une mauvaise utilisation des équipements, le propriétaire n'est pas légalement tenu de prendre la réparation ou le renouvellement à sa charge.

Quand le propriétaire ne fait pas face à ses obligations, le locataire peut demander au tribunal d'instance l'autorisation d'effectuer les travaux. Les dépenses pourront alors être déduites des loyers à venir.

Les frais de remise en état

Les frais de remise en état à la fin du bail sont un sujet fréquent de contentieux entre locataires et propriétaires. La loi est ici moins précise et c'est surtout une affaire de bon sens et d'usages, parfois sanctionnée par les tribunaux.

Les frais de remise en état sont à la charge du locataire s'il s'agit d'un manque d'entretien ou de dégradations particulières. C'est souvent le cas lorsque la location est de courte durée et que le logement n'est pas rendu en bon état.

En revanche, on ne peut reprocher à un locataire les effets de la vétusté et l'usure normale des équipements et revêtements intérieurs. Si la moquette ou les papiers peints sont tout simplement défraîchis, le propriétaire doit prendre à sa charge leur renouvellement. S'ils sont à la fois défraîchis et dégradés, les frais peuvent être partagés avec le locataire.