

## La 3<sup>ème</sup> 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](http://www.la-csf.org) - [contact@la-csf.org](mailto: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.