



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 65067

Texte de la question

M. René Rouquet appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le contentieux auquel sont confrontés de nombreux locataires de logements sociaux ou leurs associations concernant l'imputation induite par leur bailleur des frais de confection des rôles de la taxe des ordures ménagères (TOM) dans le calcul de leurs charges locatives. Il lui apparaît qu'une contradiction persiste entre d'une part l'interprétation extensive que le ministère des finances fait des dispositions du décret n° 87-713 du 26 août 1987 énumérant de façon exhaustive ces charges en estimant que les frais de rôle sont des accessoires de la TOM et que le principe selon lequel « l'accessoire suit le principal » rend ceux-ci récupérables et d'autre part l'interprétation faite par le ministère du logement réitérant le principe non récupérable auprès des locataires des frais de confection des rôles de la TOM au motif que, si l'article 1641 du code général des impôts prévoit ce prélèvement au profit de l'Etat en contrepartie des frais de dégrèvement auprès des locataires, de non-valeur, d'assiette et de recouvrement, le débiteur de la taxe foncière sur les propriétés bâties et du prélèvement susmentionné reste le propriétaire de l'immeuble, et qu'aucune disposition actuellement en vigueur, notamment le décret susvisé, ne permet de façon expresse la récupération de ces sommes auprès des locataires. L'analyse du ministère du logement est en ce sens confirmée par la Cour de cassation quant à l'exhaustivité des charges récupérables prévue par ledit décret, notamment par un arrêt du 10 mars 1999. Le ministère du logement souligne en outre que, pour les propriétaires bailleurs, ce prélèvement constitue une charge de la propriété déductible du revenu net foncier (art. 31-1-C du CGI), induisant en cela que la récupération des frais de rôle sur les locataires serait alors constitutive d'un double avantage pour les bailleurs. En conséquence, il lui demande s'il entend à l'avenir rapprocher sa lecture du décret 87-713 avec celles du ministre du logement et de la Cour de cassation, recommandant à ce texte réglementaire une stricte interprétation exhaustive de la liste des charges locatives récupérables sur les locataires par les bailleurs.

Texte de la réponse

Le prélèvement au profit de l'Etat prévu à l'article 1641 du code général des impôts pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeurs afférent à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas explicitement énuméré par les décrets n° 82-955 du 9 novembre 1982 et n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables par les bailleurs auprès des locataires. Il ne constitue donc pas une charge récupérable au sens de ces dispositions. Il n'appartient pas au ministère de l'économie, des finances et de l'industrie de retenir une interprétation des textes relatifs aux rapports locatifs différente de celle exprimée par le secrétariat d'Etat au logement. Cela étant, les dispositions d'un contrat de location ne sont pas opposables à l'administration fiscale. Les litiges y afférents sont, en tout état de cause, d'ordre privé et relèvent de la seule compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Données clés

Auteur : [M. René Rouquet](#)

Circonscription : Val-de-Marne (9^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65067

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 12 novembre 2001

Question publiée le : 6 août 2001, page 4455

Réponse publiée le : 19 novembre 2001, page 6616