



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 14435

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida attire l'attention Mme la ministre du logement et de la ville sur la récupération des charges locatives auprès des locataires, pratique réglementée par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. La liste des charges récupérables est fixée dans le décret n° 87-713 du 29 août 1987. Cette liste se veut hélas non exhaustive et n'apporte aucune précision quant aux charges sociales et fiscales. C'est un « flou artistique » qui laisse toute latitude aux bailleurs pour imputer au nombre des charges récupérables des opérations de maintenance, d'entretien ou de réparation, en sus des charges sociales et fiscales mentionnées plus avant. Les locataires connaissent déjà d'inquiétantes difficultés pour survivre et être logés. Vous n'êtes pas, en effet, sans ignorer la pression financière que représentent le coût d'un loyer et celui de son fonctionnement pour les foyers les plus modestes. La liste des charges récupérables devrait être un garde-fou et protéger les locataires d'abus bien trop fréquents. Or, les bailleurs sont régulièrement en infraction avec la liste limitative des charges récupérables qu'ils ne respectent pas. Les justificatifs dus et attendus par les locataires ne sont obtenus que très laborieusement et se veulent insuffisants. La gestion très laxiste des postes de charges crée des surcoûts lourds que les locataires ne peuvent plus assumer. En conséquence, il lui demande de veiller à ce que la liste des charges récupérables fasse l'objet d'une clarification. Il en appelle également à ce que la récupération par le bailleur des charges patronales sous forme de charges locatives soit particulièrement contrôlée. Il sollicite enfin l'accentuation des procédures de consultation entre les bailleurs et les représentants des locataires, concertation indispensable pour limiter les décisions unilatérales des bailleurs dont le coût se répercute uniquement sur des foyers humbles et fragilisés.

Texte de la réponse

Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires. Ces charges sont récupérables par le bailleur, sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments communs de la chose louée ainsi que des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. Le ministre du logement et de la ville, conscient que les charges locatives constituent un poste de dépenses des ménages non négligeable, a souhaité en septembre dernier qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit menée au sein de la Commission nationale de concertation (CNC). À la suite de ces travaux, la réglementation concernant la récupération des charges de gardiennage va être clarifiée par un prochain décret. Par ailleurs, conformément aux orientations définies lors du Grenelle de l'environnement, une réflexion a été engagée avec les organisations représentatives des bailleurs et des locataires, pour définir les modalités d'une juste répartition des coûts des travaux et des économies d'énergie entre bailleurs et locataires. L'amélioration de la performance énergétique des logements doit en effet se traduire par une maîtrise des charges locatives. Enfin, afin de protéger le pouvoir d'achat des locataires tout en offrant aux propriétaires une indexation simple et lisible, l'article 9 de la loi pour le pouvoir d'achat n° 2008-111 du 8 février 2008 prévoit que l'indice de référence des loyers est désormais fondé sur l'évolution des prix à la consommation hors loyers et hors tabac. Cette mesure a ainsi pour effet de limiter l'évolution des dépenses supportées par les locataires, tout en garantissant aux

propriétaires un revenu indexé sur les prix de la consommation. Chacune de ces actions a pour objet de rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Kucheida](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (12^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14435

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 janvier 2008, page 298

Réponse publiée le : 25 novembre 2008, page 10243