

LES CHARGES RÉCUPÉRABLES AUPRÈS DU LOCATAIRE

Le propriétaire peut réclamer au locataire le remboursement de certaines dépenses qu'il a réglées pour lui. La liste de ces charges est fixée de façon limitative par le décret n° 87-713 du 26.8.1987 (texte disponible sur legifrance.gouv.fr, rubrique « Les autres textes législatifs et réglementaires »). Voici, poste par poste, quelques exemples de charges récupérables.

EAU ET CHAUFFAGE INDIVIDUEL

- Combustible consommé
- Réglage du débit et de la température de l'eau chaude
- Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements d'eau froide et eau chaude

À NOTER Si l'immeuble est raccordé à un réseau de chaleur (chauffage urbain), la totalité des charges correspondantes (consommation et abonnement) est récupérable auprès du locataire (art. 23 de la loi de 1989, dernier alinéa).

ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

- Électricité consommée
- Vérifications périodiques minimales
- Réparation et remplacement des petites pièces présentant des signes d'usure excessive
- Évacuation des personnes bloquées
- Dépannage et remise en service de l'appareil

À NOTER Le propriétaire d'un immeuble avec ascenseur doit souscrire un contrat « minimal » de maintenance dont les dépenses sont récupérables à 100 % auprès du locataire. S'il choisit un contrat plus « étendu » (prévoyant, par exemple, le remplacement de pièces importantes), le contrat doit faire apparaître leur coût à part. Ces dépenses optionnelles ne sont pas récupérables auprès du locataire.

EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF (logement et parties communes)

- Eau consommée par les occupants
- Eau consommée pour l'entretien courant des parties communes et espaces extérieurs
- Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels
- Taxes et redevances (redevance d'assainissement comprise)

- Entretien de l'adoucisseur, du détartreur, du surpresseur...
- Combustible consommé
- Ramonage des conduits
- Nettoyage des faces intérieures et vérification des capteurs solaires
- Nettoyage et vérification des pompes à chaleur (pour éviter les fuites de fluide frigorigène)

À NOTER Seul le combustible consommé est récupérable. Ainsi, si le logement est situé dans une copropriété qui fait stocker le combustible nécessaire au chauffage du 1^{er} janvier au 15 mai et si le locataire déménage le 15 mars, le bailleur ne peut récupérer que le combustible consommé jusque-là.

ÉQUIPEMENTS DIVERS DU BÂTIMENT

- Entretien des interphones, des dispositifs d'ouverture à distance ou d'ouverture codée de l'immeuble
- Énergie nécessaire à la ventilation mécanique contrôlée (VMC)
- Ramonage des conduits de ventilation

Non récupérables

- Frais de vidéosurveillance
- Personnel de surveillance (vigiles, agents de sécurité...)

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

- Petit matériel et produits nécessaires au nettoyage
- Frais de personnel pour le nettoyage
- Pose, dépose et entretien des tapis

FRAIS DE PERSONNEL (rémunération + charges sociales et fiscales)

- Entretien **ET** élimination des déchets par un salarié d'une entreprise extérieure ou par un employé d'immeuble (récupérables à 75 % si réalisés par un gardien ou une concierge)
- Entretien **OU** élimination des déchets par un salarié d'une société extérieure ou par un employé d'immeuble (récupérable à 40 % si réalisé[e] par un gardien ou une concierge)

Non récupérable

- Le salaire en nature d'un gardien

IMPÔTS ET TAXES SUR DES SERVICES PROFITANT AU LOCATAIRE

- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères
- Taxe de balayage

À NOTER Lorsqu'un service est assuré par une entreprise, la dépense récupérable s'entend toutes taxes comprises (TTC).

Non récupérables

- Frais de rôle correspondant à ces taxes (figurant sur l'avis d'imposition du bailleur)
- Taxe foncière

HYGIÈNE

- Produits de désinsectisation et désinfection (y compris pour le vide-ordures)
- Entretien et vidange des fosses d'aisances
- Sacs poubelle

Non récupérables

- Frais de dératisation
- Débouchage du vide-ordures

PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement et de jeux, abords des bâtiments)

- Électricité des éclairages extérieurs
- Engrais, insecticide
- Graines, fleurs, plants, plantes de remplacement (sauf en cas de réfection)
- Coupe, désherbage, sarclage, ratissage, arrosage

Non récupérables

- Graines, fleurs, plants, plantes de remplacement nécessaires à la réfection de massifs, plates-bandes ou haies

- Entretien courant des aires de jeu et remplacement du petit matériel de jeux
- Peintures et menues réparations des bancs de jardin et grillages
- Sel