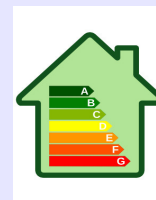


Fiche N°05
information pour l'instruction de dossiers « réhabilitation » relatifs
aux travaux d'économie d'énergie



« les charges avant et après travaux »
Dossier FEDER et dossier commun aux autres financeurs

Question :

Dans le cadre du suivi des loyers avant et après travaux, il est demandé les charges à la page 13 du dossier commun. De quelles charges parle-t-on ? Celles qui sont connues par le bailleur ou celles du locataire ?

Réponse :

Cette information s'inscrit dans la continuité du suivi de la réhabilitation effectuée par l'USH, la DREAL et la Région.

Lors des discussions avec l'USH et les partenaires, sur le nouveau dispositif de réhabilitation, il a été envisagé de poursuivre le dépôt de ses fiches qui étaient utilisées dans l'accord cadre.

La volonté de suivre les hausses de loyers étant toujours une préoccupation régionale, il est nécessaire d'avoir les informations suivantes :

- charges avant travaux ;
- charges après travaux.

Ces charges doivent correspondre à celles qui sont connues par le bailleur et qui sont quittancées au locataire.

Définition :

L'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, **détermine les charges récupérables par le propriétaire**. Cet article est complété par l'annexe du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et fixant la liste des charges récupérables qui liste ces charges.

Ce sont l'ensemble des dépenses engagées par le propriétaire pour assurer le service aux locataires. Elles sont facturées et généralement réparties selon la surface corrigée ou utile du logement. Elle peut varier d'un logement à l'autre, figure sur le décompte remis lors de la signature du contrat de bail.

Exemple :

- les dépenses pour services rendus liés à l'usage du logement : frais de fonctionnement de l'ascenseur, chauffage collectif, eau potable, éclairage de la cage d'escalier, etc ;
- les dépenses d'entretien et les petites réparations des parties communes de l'immeuble : nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts, etc ;
- les taxes correspondant à des services dont bénéficie le locataire : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, etc.