

15ème législature

| | | |
|--|--|--|
| Question N° : 7421 | De M. Jean-Philippe Ardouin (La République en Marche - Charente-Maritime) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Cohésion des territoires | | Ministère attributaire > Cohésion des territoires |
| Rubrique > copropriété | Tête d'analyse > Sort de l'entretien des toitures et façades végétalisées | Analyse > Sort de l'entretien des toitures et façades végétalisées. |
| Question publiée au JO le : 17/04/2018 Réponse publiée au JO le : 09/10/2018 page : 9074 | | |

Texte de la question

M. Jean-Philippe Ardouin attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'absence de prise en compte de l'entretien des toitures et façades végétalisées dans la répartition des charges récupérables ou non-récupérables par les propriétaires auprès de leurs locataires. Depuis quelques années, on assiste à un développement dans les constructions neuves de toitures terrasse végétalisées. Elles permettent une meilleure isolation des immeubles, elles participent à l'agrément des espaces urbains et elles sont désormais comptabilisées comme espaces verts complémentaires dans certains PLU. Le décret du 26 août 1987 indique les charges récupérables par le propriétaire auprès du locataire. Il y a 30 ans, les toitures et façades végétalisées n'étaient pas répandus comme aujourd'hui, il n'y est donc question que d'espaces verts sans évocation explicite de toitures et terrasses végétalisées dans le chapitre 5 de l'annexe listant la répartition des charges liées aux espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation et à leurs abords et espaces verts. Il s'interroge donc sur les mesures que compte prendre le Gouvernement pour tenir compte du développement des toitures et façades végétalisées dans l'habitat contemporain et ainsi connaître le sort de leur prise en charge ou non par le locataire et le cas échéant, la possibilité par le propriétaire que leurs dépenses d'entretien puissent être considérées comme des charges récupérables.

Texte de la réponse

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 identifie les services et dépenses d'entretien courant sur des éléments d'usage commun en contrepartie desquels le bailleur peut exiger la récupération de charges locatives auprès du locataire. L'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables énumère de manière exhaustive les éléments susceptibles de donner lieu à récupération au titre des charges locatives. Les dépenses liées aux opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage constituent des charges récupérables lorsqu'ils concernent certains espaces verts, à savoir les pelouses, massifs, arbustes, haies vives ou plates-bandes. Par conséquent, les toitures végétalisées ne constituent pas des espaces verts pour l'entretien duquel le décret du 26 août 1987 précité prévoit la possibilité d'exiger des charges récupérables. Dans le cadre du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), actuellement en cours de discussion devant le Parlement, des débats ont mis en lumière la nécessité d'actualiser la liste des charges récupérables. La modification du décret précité est envisagée par le Gouvernement, en concertation avec les acteurs du logement, afin d'actualiser la liste des charges récupérables au regard des besoins actuels.