

Frais gardiennage et surveillance

PROBLEMATIQUE DE L'IMPUTATION AUX LOCATAIRES OCCUPANT DES LOGEMENTS PUBLICS DES FRAIS DE GARDIENNAGE, DE SURVEILLANCE ET DE SECURITE DES IMMEUBLES AINSI QUE DES DEPENSES CONSECUTIVES A DES ACTES DE NEGLIGENCE ET DE VANDALISME

Afin de lutter efficacement contre les actes de vandalisme, une SLSP demande à une firme spécialisée de s'occuper de la surveillance et de la sécurité des immeubles concernés, pendant la nuit et les week-ends.

La question a dès lors été posée de savoir si cette SLSP peut imputer aux locataires occupant ces immeubles les dépenses exposées pour faire face à cette situation.

Dans le cas d'espèce, il convient de faire une distinction entre les frais de gardiennage, de surveillance et de sécurité des immeubles, d'une part, et les dépenses consécutives à des actes de négligence ou de vandalisme, d'autre part.

FRAIS DE GARDIENNAGE, DE SURVEILLANCE ET DE SECURITE DES IMMEUBLES

On peut admettre que les frais relatifs à des prestations de gardiennage, effectuées la nuit et les week-ends, par une société extérieure pour la surveillance et la sécurité des immeubles donnés en location par une SLSP ne sont pas récupérables sur les occupants de ces immeubles.

En effet, ces frais n'entrent pas dans l'énumération limitative des dépenses relatives au compte d'exploitation « Conciergerie », au sens du § 1^{er}, alinéa 1^{er} et du § 2, a), alinéa 1^{er} de l'article 7, de l'AGW du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives.

Suivant les termes précis de cette disposition réglementaire, il ne faut pas confondre de telles dépenses avec le coût des gardiens titulaires.

Généralement, le coût du gardien est constitué par sa rémunération, qui se compose d'un salaire en espèces et d'un salaire en nature (mise à disposition de la loge, électricité, chauffage).

Cette rémunération sera imputée aux locataires de l'immeuble, partiellement ou totalement, selon les tâches que la société confie au gardien.

Dans le cas où le gardien exécute, outre ses prestations habituelles de gardiennage et de gestion de l'immeuble, des travaux de nettoyage des parties communes ou de manutention des poubelles ainsi que des tâches administratives (distribution du courrier, liaison avec les fournisseurs), « aucun frais administratif ne peut être inclus dans les charges », en application de l'article 4, de l'AGW du 25 février 1999, déjà cité.

Conformément à l'article 7, du même arrêté, le salaire en espèces, cotisations sociales du gardien comprises, peut être imputé aux locataires de l'immeuble concerné, la société bailleuse gardant à sa charge le salaire en nature dans la mesure où ce salaire ne constitue pas une dépense réelle payée par la société et relative à la jouissance ou à l'usage de la chose louée par les locataires.

En ce qui concerne plus particulièrement les tâches de gardiennage et de gestion de l'immeuble, la jurisprudence considère que ces prestations profitent à la fois à la société bailleuse et aux locataires de cet immeuble.

Dans ce cas, il est généralement admis que la rémunération en espèces y afférente, cotisations sociales du gardien comprises, est récupérable sur les locataires concernés, à concurrence de 75% ou de 80%, la société supportant les 25% ou les 20% restants ainsi que le salaire en nature qui n'a pas le caractère d'une dépense réelle payée par la société, en contrepartie des services dont les locataires bénéficient, du fait de l'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes (voir article 25, § 2, de l'AGW du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par les SLSP).

Quant aux frais de surveillance de l'immeuble, assurée par une société extérieure, la nuit ou les week-ends, pour sécuriser les lieux, ils ne figurent pas dans la liste limitative des charges récupérables sur les locataires.

De telles dépenses ne peuvent dès lors être imputées aux occupants, en application de l'article 3, alinéa 1^{er}, de l'AGW du 25 février 1999 précité.

Par ailleurs, la société est liée à chaque locataire par un contrat de bail, générateur de droits et d'obligations, dont celle d'assurer la jouissance paisible des lieux et des équipements mis à la disposition des occupants.

Elle ne peut dès lors invoquer la mise en œuvre d'un service de surveillance de l'immeuble donné à bail, la nuit ou les week-ends, pour tenter de récupérer auprès des locataires, les frais exposés pour cette mise en œuvre.

DEPENSES CONSECUTIVES A DES ACTES DE NEGLIGENCE OU DE VANDALISME

L'AGW du 25 février 1999, déjà cité, ne permet pas explicitement à la société d'imputer aux locataires les dépenses réelles relatives à la « réparation » des dégradations des parties communes consécutives à des actes de négligence ou de vandalisme.

En effet, l'article 7, § 2, b), alinéa 1^{er}, de cet arrêté ne vise que « les entretiens d'immeubles n'ayant pas de conciergerie et qui bénéficient de services rendus par une régie propre à la société ou par des sociétés extérieures ».

Pour « les immeubles bénéficiant de conciergerie », visés à l'alinéa 2, de l'article 7, § 2, b), du même arrêté, les dépenses récupérables comprennent uniquement « les prestations de nettoyage, les prestations de manutention des poubelles et les taxes relatives à l'enlèvement des immondices ».

Enfin, concernant plus particulièrement « les prestations pour intervention de débouchage des vide-poubelles, le débouchage des décharges, les dégagements des combles, caves et communs encombrés par des dépôts anonymes », qu'il s'agisse d'immeubles avec ou sans conciergerie, l'article 7, § 2, b) de l'AGW du 25 février 1999 précité dispose, en son alinéa 3, que les frais y découlant peuvent être imputés aux locataires « pour autant que la responsabilité des locataires soit établie » par la société.

En cas de divergences d'interprétation, il est renvoyé à la note du Gouvernement wallon du 15 juillet 1993, n° NGW/93/07.15/AD qui précise, dans son Exposé que « concernant la prise en charge de la réparation des actes de négligence ou de vandalisme, il incombera à la société d'établir la responsabilité des locataires. Il n'est donc pas question de mettre à charge de la collectivité le coût des actes de négligence ou de vandalisme de quelques uns ».

Dès lors, si la société n'apporte pas la preuve contrôlable établissant la responsabilité individuelle des locataires visées, elle doit supporter elle-même les dépenses qu'elle expose pour la réparation des dégradations causées par des actes de vandalisme ou de négligence des locataires fautifs ou des visiteurs inconnus.

En effet, il résulte de l'article 11, § 5, alinéa 3, du contrat-type de bail, repris en annexe 5 de l'AGW du 6 septembre 2007 déjà cité que « lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble ».

Il en découle que toute clause du règlement de location, qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradations des parties communes de leur immeuble, est considérée comme non valable.

Et c'est à tort que certaines sociétés s'appuient sur l'exception « sauf convention contraire » visée à l'article 11, § 5, alinéa 3, de l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les SLSP, pour justifier la validité de cette clause, en l'insérant dans le règlement d'ordre intérieur.

Une telle clause est abusive en ce qu'elle crée un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations réciproques des parties au contrat de bail et, en l'espèce, aux dépens du locataire.

Elle est également irrégulière au regard de l'article 7, § 2, b), de l'AGW du 25 février 1999 déjà cité et ne peut, dès lors, être opposée aux locataires en vertu du principe de la hiérarchie des normes.

Grégoire MULIMBI

Administrateur AWCCLP