



La date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions sur la récupération des dépenses de personnel

Les règles en matière de récupération des dépenses de personnel ont été modifiées par le décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 publié au Journal officiel du 26 décembre 2008. Il faut bien comprendre que ce décret ne vient pas remplacer intégralement les textes existants mais vient modifier certaines de leurs dispositions. Ainsi, il modifie à la fois le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 applicable dans le secteur HLM et à la fois le décret n°87-713 du 26 août 1987 applicable dans le secteur privé.

Les nouvelles dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2009. Cela signifie que seules les charges nées à compter de cette date tombent sous le coup des nouveaux textes.

Juridiquement pour expliquer ce mécanisme, on parle d'application immédiate de la « loi nouvelle » aux situations postérieures à son entrée en vigueur et de survie de la « loi ancienne » pour les situations nées antérieurement à l'entrée en vigueur de la « loi nouvelle ».

Concrètement, le premier mois concerné est le salaire de janvier 2009.

Attention, ces charges ne seront pas forcément contrôlées à partir de janvier 2010 puisque chez certains bailleurs les exercices comptables ne correspondent pas exactement à l'année civile mais sont à cheval sur deux années. Par exemple, supposons un exercice de charges allant de juillet 2008 à juin 2009, il n'est pas impossible dans cette hypothèse, que les charges puissent être, dans certains cas, contrôlées avant la fin 2009.

Ce dernier exemple permet de révéler une difficulté supplémentaire que pose cette réforme : les anciens textes sont abrogés mais uniquement pour l'avenir. Ainsi toutes les charges de personnel antérieures au

1er janvier 2009 restent soumises aux anciennes rédactions des décrets. Il faudra donc être vigilant et bien regarder les dates des mois travaillés pour appliquer la réglementation correspondante. Cette règle joue dans tous les cas, même si le bailleur effectue une régularisation tardive. Ce qui compte ce n'est pas la date de la régularisation, la date du contrôle de charges ou même la date de paiement du salaire mais la date de naissance de la charge c'est-à-dire la date du mois travaillé.

A ce sujet, tordons le coup à une pratique répandue chez les bailleurs qui consiste à considérer qu'une charge doit être incluse dans l'exercice qui correspond à son paiement. Cette pratique est illégale, une charge doit correspondre à l'exercice qui l'a vu naître c'est-à-dire à la date où le service a été rendu aux locataires peu importe la date du paiement de cette charge par le bailleur.

Autre point très important, toute la jurisprudence qui avait statué sous l'empire des textes précédents va continuer à s'appliquer aux situations pour lesquelles l'ancienne rédaction des textes continuera à s'appliquer.

Il faudra bien conserver les versions antérieures des décrets ainsi que les jurisprudences correspondantes.

Ainsi par exemple l'arrêt de la 3e chambre civile de la Cour de cassation en date du 7 mai 2002 (n°00-16268) qui a jugé que la rémunération du gardien ne constitue une charge récupérable à concurrence des $\frac{3}{4}$ de son montant que lorsque celui-ci assure « cumulativement » l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est toujours d'actualité pour les salaires antérieurs au 1er janvier 2009.

Autre précision subtile, certaines jurisprudences antérieures à la réforme mais qui portent sur certaines

dispositions des décrets qui n'ont pas fait l'objet de modifications vont également continuer à s'appliquer.

Par exemple, l'arrêt de la 3e chambre civile de la Cour de cassation en date du 15 mai 2008 (07-16567) qui a précisé que le traitement des encombrants par le gardien ne constitue pas une tâche d'élimination des rejets, est toujours d'actualité bien qu'il ait été rendu avant l'entrée en vigueur des nouveaux textes. Ainsi, un gardien qui dans une résidence ferait l'entretien des communs et l'évacuation des encombrants (sans s'occuper des déchets ménagers) ne pourrait voir sa rémunération récupérée qu'à concurrence de 40%.