

14ème législature

Question N° : 66010	De M. Laurent Grandguillaume (Socialiste, républicain et citoyen - Côte-d'Or)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique > baux	Tête d'analyse > loyers et charges locatives	Analyse > encadrement. mise en oeuvre.
Question publiée au JO le : 14/10/2014 Réponse publiée au JO le : 03/11/2015 page : 8088		

Texte de la question

M. Laurent Grandguillaume attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la question de la régularisation des charges locatives. En cours d'exécution d'un bail portant sur un immeuble à usage d'habitation principale, d'autres sommes que le loyer sont dues par le locataire en contrepartie de la jouissance de la chose louée. Il s'agit des charges locatives définies comme « l'ensemble des dépenses de fonctionnement d'un immeuble avant ventilation entre propriétaire et locataire ». Ces charges constituent un accessoire au loyer principal, exigibles sur justification et correspondant à des dépenses liées à l'occupation du logement, engagées par le locataire ou par le bailleur, ce dernier pouvant alors selon les dispositions légales et réglementaires les récupérer, c'est-à-dire en exiger leur remboursement par le locataire. À cet égard, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 pose le principe selon lequel les charges récupérables sont exigibles sur justification. Aux termes de l'article 23 alinéa 6 de la loi de 1989, le bailleur a l'obligation de procéder à une régularisation annuelle lorsqu'il procède par provision. Toutefois, l'absence de régularisation annuelle n'est pas sanctionnée expressément par la loi. Ainsi, lorsque, pendant plusieurs années, par oubli, par ignorance, ou parfois même par mauvaise foi, le bailleur ne procède pas à cette opération, il conserve le droit d'effectuer une régularisation pouvant couvrir une période de cinq années et de réclamer les éventuels arriérés de charges correspondants. Ce principe s'applique également lors du départ du locataire. Par conséquent, il arrive parfois que le locataire soit contraint de payer une somme conséquente au titre des arriérés de charges correspondants aux années antérieures. Ainsi, dans un arrêt du 21 mars 2012, la Cour de cassation a jugé que « si l'absence de régularisation annuelle n'empêche pas le bailleur de réclamer sur cinq années une augmentation des provisions, sa réclamation peut être jugée brutale, déloyale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat » et en conséquence, donner droit au profit du locataire à l'octroi de dommages et intérêts pour manquement à l'obligation d'exécuter le contrat de bonne foi. La régularisation de charge sur une période de cinq années peut placer certains locataires dans une situation difficile et précaire. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures envisagées par le Gouvernement pour encadrer le caractère rétroactif des régularisations de charges locatives.

Texte de la réponse

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 définit à son article 23 les charges récupérables comme étant des sommes accessoires au loyer principal. Les charges récupérables sont exigibles du locataire en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage de la chose louée, ainsi que des impositions qui correspondent à des services

dont le locataire profite directement. L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précitée prévoyait, dans sa version antérieure à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), que les charges locatives pouvaient donner lieu au versement de provisions et devaient, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devait communiquer au locataire le décompte par nature de charges. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives étaient tenues à la disposition des locataires. Le bailleur disposait d'un délai de prescription quinquennale pour réclamer le paiement des charges récupérables (article 2277 du code civil). Afin d'éviter les récupérations de régularisations de charges locatives trop conséquentes et tardives, et ainsi encadrer le caractère rétroactif de régularisation des charges, le Gouvernement a souhaité réduire les délais de régularisation et de prescription applicables. Ainsi, la loi Alur a modifié l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et prévoit désormais que, lorsque la régularisation des charges locatives n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième s'il en fait la demande. Par ailleurs, la loi Alur a introduit une nouvelle disposition prévoyant, à compter du 1er septembre 2015, la transmission par le bailleur du récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale à la demande du locataire. Enfin, s'agissant de la prescription, dont la durée tend à générer des difficultés financières pour les locataires, la loi Alur a créé un nouvel article 7-1 à la loi du 6 juillet 1989 précitée et réduit la durée de la prescription de cinq à trois ans. Dès lors, à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi Alur, le bailleur dispose d'un délai de 3 ans à compter de la date d'exigibilité des charges pour en réclamer le paiement. Aux termes de ce même article, le locataire dispose également du même délai pour contester le montant de la provision sur charges.