

15ème législature

Question N° : 33699	De Mme Edith Audibert (Les Républicains - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse >Régularisation des charges pour les locataires de logements d'habitation	Analyse > Régularisation des charges pour les locataires de logements d'habitation.
Question publiée au JO le : 10/11/2020 Réponse publiée au JO le : 05/04/2022 page : 2274		

Texte de la question

Mme Edith Audibert attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur la régularisation des charges pour les locataires de logements d'habitation. En effet, selon la loi, les provisions pour charges locatives acquittées par les locataires de logements doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Lorsque le propriétaire ne procède pas à cette régularisation annuelle, la seule sanction est la prescription triennale des charges. L'absence de conséquence pratique du défaut de régularisation annuelle pendant ce délai de trois ans conduit souvent le locataire à s'acquitter de provisions trop élevées, grevant ainsi son pouvoir d'achat. Pour le locataire, la seule option est de mettre en demeure le bailleur de procéder à la régularisation et en cas de non-réponse de saisir la commission départementale de conciliation ou le tribunal. Aussi, afin d'éviter ces recours souvent longs, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il ne serait pas plus judicieux d'appliquer aux baux d'habitation les dispositions de l'article R. 145-36 du code de commerce qui prévoit, pour les baux commerciaux, la communication d'un état récapitulatif annuel et le remboursement de toutes les sommes réglées à titre de provisions sur charges dès lors que les charges annuelles n'ont pas été régularisées.

Texte de la réponse

L'article 23-1 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 définit, s'agissant des baux d'habitation, le régime applicable aux charges récupérables dont peuvent être redevables les locataires. Cette disposition prévoit ainsi que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Ce même article ajoute qu'un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'État. Par ailleurs, depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ce même article prévoit que, lorsque la régularisation des charges 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. Ces

dispositions diffèrent sensiblement de celles applicables en matière de baux commerciaux, le code de commerce comportant des règles adaptées à la qualité de commerçant des deux parties au contrat. À l'inverse, les baux d'habitation, conclus sur le fondement de la loi précitée du 6 juillet 1989, ne régissent pas des rapports entre professionnels : de nombreux bailleurs sont en effet eux-mêmes des particuliers et il est, par conséquent, nécessaire de définir un équilibre différent de celui applicable entre commerçants. L'article 23-1 définit un équilibre des droits entre bailleurs et locataires, à l'égard des charges récupérables ; il vise à éviter, notamment s'agissant de bailleurs non professionnels, que ceux-ci ne soient pas en mesure de récupérer des charges qu'ils auraient par ailleurs acquittées, notamment en copropriété, alors qu'ils peuvent gérer eux-mêmes leurs biens, sans l'assistance de professionnels. À ce titre, outre le caractère législatif des dispositions applicables aux baux d'habitation, le mécanisme prévu par l'article R. 145-36 du code de commerce n'apparaît pas adapté s'agissant de baux d'habitation.