ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 55321

Texte de la question

M. Guy Teissier attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la consultation de la liste des charges récupérables par le locataire. Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixe la liste des charges récupérables sur les locataires. Désormais, pour être récupérables sur les locataires, les dépenses correspondant à la rémunération, ainsi qu'aux charges y afférentes, des gardiens, concierges et employés d'immeuble, doivent correspondre à des tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets effectuées « conformément à leur contrat de travail ». En outre, l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que les pièces justificatives doivent être tenues, sous condition de délai, à la disposition des locataires, afin qu'ils puissent contrôler les charges que le bailleur entend récupérer avant le paiement effectif de ces charges dues. Ainsi, devant l'augmentation des charges récupérables sur les locataires, la consultation du contrat de travail du gardien, qui comporte logiquement la description des tâches principales et le montant de la rémunération, devrait faire partie des pièces justificatives des charges récupérables. C'est pourquoi il lui demande de confirmer, conformément au décret du 19 décembre 2008, que désormais le contrat de travail du gardien ou des employés d'immeuble constitue bien une pièce justificative au sens de l'article 23 précité et qu'il doit être mis à la disposition des locataires au moment du contrôle des charges.

Texte de la réponse

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit, lorsque les charges locatives donnent lieu à versement de provisions, qu'elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur est tenu de communiquer au locataire le décompte par nature des charges ainsi que, pour les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. À compter de l'envoi du décompte de charges, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires durant un mois. La nature des pièces justificatives n'a pas été définie par le législateur de 1989. Toutefois, par analogie avec les dispositions de l'article 24 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, dite « loi Quillot », les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenus à la disposition des locataires par le bailleur, ou, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, par le syndic. Par ailleurs, le contrat de travail du gardien précise les tâches que celui-ci doit accomplir et notamment celles relatives à l'entretien des parties communes et à l'élimination des rejets. Ce contrat sert ainsi de fondement juridique pour la récupération des charges sur les locataires, conformément à l'article 2 du décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables. C'est pourquoi le contrat de travail du gardien constitue une pièce justificative devant être tenue à disposition des locataires, ce qui est confirmé par la jurisprudence judiciaire (Cour d'appel de Paris, 6e chambre, 7 mars 2006).

Données clés

Auteur : M. Guy Teissier
Circonscription : Bouches-du-Rhône (6e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE55321

Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 55321
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 21 juillet 2009, page 7174
Réponse publiée le : 15 novembre 2011, page 12068