



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

charges locatives

Question écrite n° 17817

Texte de la question

M. Jean-Luc Moudenc interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les rapports bailleurs-locataires. En effet, il arrive régulièrement que des litiges apparaissent au sujet des dépenses à passer en charges locatives. Aussi, dans certaines copropriétés, des protocoles d'accord ont été signés, qui encadrent et fixent à l'avance les types de justificatifs que peuvent produire les bailleurs et les modalités selon lesquelles les locataires peuvent y avoir accès. Aussi, il lui demande quelle est sa position sur une généralisation de ce type de protocole à l'ensemble des copropriétés, au-delà d'un seuil minimal de logements.

Texte de la réponse

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que les charges locatives doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle, lorsqu'elles donnent lieu à versement de provisions mensuelles. 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. Toutefois, par analogie avec les dispositions de l'article 24 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, dite « loi Quillot », il est considéré que 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 constituent les pièces justificatives qui doivent être mis à la disposition des locataires par le bailleur, ou, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, par le syndic. L'expression « tenu à disposition » signifie que le locataire n'est pas fondé à exiger une mise à disposition effective des pièces justificatives, mais qu'il doit pouvoir accéder aux documents dans des conditions raisonnables et normales. Afin de faciliter la consultation des pièces justificatives, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) voté en seconde lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat, prévoit d'allonger à 6 mois le délai durant lequel ces pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. En outre, il est prévu qu'à partir du septembre 2015, le bailleur transmette également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. S'agissant enfin des protocoles d'accord qui seraient signés dans certaines copropriétés, il ne peut s'agir que d'actes purement conventionnels, de tels protocoles n'étant à aucun moment mentionnés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et dans le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi précitée. En tout état de cause, ces protocoles doivent respecter les dispositions précitées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Moudenc](#)

Circonscription : Haute-Garonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17817

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 février 2013](#), page 1470

Réponse publiée au JO le : [25 février 2014](#), page 1831