



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

loyers et charges locatives

Question écrite n° 97178

Texte de la question

M. Éric Elkouby attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les relations entre les locataires d'un appartement en copropriété, le bailleur et le syndic. Il s'avère que trop souvent, les locataires ne reçoivent pas l'état détaillé des dépenses mises à la charge des locataires mais un simple état global qui ne permet pas de voir distinctement le détail des différents postes. Cette technique permet au syndic d'imputer aux locataires certaines charges qui en réalité devraient être prises en charges par les copropriétaires (exemple : le coût d'entretien des extincteurs...) Il lui rappelle que le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale oblige le syndic de l'immeuble à afficher un certain nombre d'informations concernant les décisions prises en assemblée générale susceptibles d'intéresser les occupants de l'immeuble sans distinction entre copropriétaires et locataires. Cette démarche est intéressante et justifiée car les locataires ne sont que rarement informés par les copropriétaires qui ont donné mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier. Pour remédier à cette lacune dans l'information des locataires concernant les charges qui leur sont imputées, il serait donc utile de compléter ce décret par une disposition obligeant les syndics à communiquer aux locataires ou au minimum à ceux qui en font la demande la même information en ce qui concerne les charges locatives que celle délivrée aux propriétaires. Il souhaite donc savoir quelle suite elle entend donner à cette proposition.

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 no 82-526 du 22 juin 1982, dite « loi Quillot », il est considéré que les factures, les contrats de fourniture 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, qui peut intervenir auprès du syndic de copropriété afin d'organiser les modalités de consultation de ces pièces. 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, la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a prévu qu'à partir du 1er septembre 2015, le bailleur doit transmettre également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. Toutes ces dispositions sont impératives pour le bailleur comme pour le professionnel auquel il confie un mandat de gestion locative et permettent une bonne information des locataires de logements situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Éric Elkouby](#)

Circonscription : Bas-Rhin (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 97178

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 juillet 2016](#), page 6151

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2457