

Confédération Nationale du Logement

Contrôler les charges locatives

Novembre 2017

Achevé d'imprimer sur les presses
de Sib imprimerie
Dépôt légal : Novembre 2017

SOMMAIRE



LE CONTRÔLE DES CHARGES	p 7
CHARGES LOCATIVES : LES PROPOSITIONS DE LA CNL	p 7
Les droits des associations de locataires	p 8
Le caractère limitatif de la liste des charges locatives et les dérogations	p 11
Le principe de la responsabilité collective	p 12
Les accords collectifs	p 13
Les provisions et la régularisation annuelle	p 14
Les pièces justificatives	p 16
Le contrôle et la libération des prix	p 18
Les règles de répartition	p 19
Dispositions au départ du locataire	p 20
Immeuble en copropriété	p 21
La clause résolutoire	p 21
La prescription des charges locatives depuis la loi Alur	p 23
Les actions et les recours	p 25
Comment contrôler ?	p 28
LA LÉGISLATION	p 33
LES TEXTES EN VIGUEUR DANS LES DIFFÉRENTS SECTEURS LOCATIFS	p 33
LES TEXTES ET LA LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES	p 34
LES DIFFÉRENTS POSTES	p 47
QUELQUES NOTIONS GÉNÉRALES SUR LES CONTRATS	p 47
L'ADMINISTRATION	p 48
LES AMPOULES	p 48
LES ANTENNES RÉCEPTRICES DE RADIODIFFUSION	p 48
LES ASCENSEURS	p 49
Les contrats d'entretien	p 49
La répartition	p 51
L'information aux locataires	p 52
Les textes relatifs au poste «Ascenseurs»	p 52
L'ASSURANCE DE L'IMMEUBLE ET DU LOCATAIRE	p 56
Défaut de justificatif d'assurance et la clause résolutoire	p 56
LE CHAUFFAGE	p 56
La température moyenne extérieure	p 60
Comment se procurer ces chiffres ?	p 61
Le coefficient de rigueur	p 62





La répartition	p 62
Quelques suggestions pour faire baisser les charges de chauffage	p 67
L'EAU CHAUDE SANITAIRE (ESC)	p 67
Quelques jurisprudences concernant le chauffage et l'eau chaude sanitaire	p 69
TEXTES DE LOIS CONCERNANT LE CHAUFFAGE ET L'EAU CHAUDE SANITAIRE	p 71
LES COLONNES MONTANTES ET LES CONDUITS DE FUMÉE	p 75
LES COLONNES SÈCHES	p 76
LES CONTAINERS ET LES POUBELLES	p 76
LA DÉRATISATION, LA DÉSINSECTISATION ET LA DÉSINFECTION	p 76
La dératisation	p 76
La désinsectisation et la désinfection	p 77
L'évaluation de la part récupérable dans les contrats de désinsectisation et de désinfection	p 77
LA DOMOTIQUE	p 78
L'EAU FROIDE DES LOCAUX PRIVATIFS ET DES PARTIES COMMUNES	p 79
La facturation	p 80
La pose des compteurs individuels par le bailleur	p 80
L'individualisation des contrats d'eau	p 81
LES ENCOMBRANTS	p 84
LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES EXTÉRIEURS	p 84
LES EXTINCTEURS	p 85
LES FRAIS DE CORRESPONDANCE	p 86
LE GARDIENNAGE, LES CHARGES DE PERSONNEL ET D'ENTREPRISE	p 86
Le personnel du bailleur	p 87
La récupération du salaire et des charges	p 89
Les contrats d'entreprise	p 91
LES GRAFFITIS	p 103
LES INSTALLATIONS INDIVIDUELLES DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE	p 103
LES POMPES DE RELEVAGE DES EAUX USÉES ET DES EAUX-VANNES	p 104
LA TAXE OU LA REDEVANCE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	p 106
TEXTE RELATIF À LA REDEVANCE INCITATIVE	p 107
LA TVA	p 108
LES AUTRES TAXES	p 109
La contribution sur les revenus locatifs (CRL)	p 109
La taxe de droit au bail	p 109
LE TÉLÉPHONE	p 110
LA TÉLÉSURVEILLANCE	p 110
LES VIDE-ORDURES	p 111



LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	p 113
LES ANTENNES DE TÉLÉVISION	p 113
LE CÂBLE	p 114
LA TÉLÉVISION NUMÉRIQUE TERRESTRE (TNT)	p 114
Pour le téléspectateur	p 115
Au niveau de l'installation collective	p 115
Pour le patrimoine câblé	p 115
LES PARKINGS ET LES GARAGES	p 128
Le prix du loyer	p 129
La location par un même bailleur	p 130
La location par un bailleur différent	p 130
En ce qui concerne les HLM	p 130
Les charges locatives des parkings et garages	p 131
La TVA sur les garages et parkings	p 131
La taxe d'habitation parking et garage	p 133
Quelques dérogations posent le principe d'une exonération	p 133
La taxe d'habitation du logement	p 134
LA CONCERTATION	p 135
LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)	p 135
Le recours à la CDC	p 135
Comment saisir la CDC ?	p 136
La participation	p 136
La conciliation	p 136
LA COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS LOCAUX (CCSPL)	p 137
LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)	p 141
LES ACCORDS COLLECTIFS	p 143
Comment conclure un accord collectif ?	p 143
ANNEXES	p 145
MODÈLES DE LETTRES ET DE TRACTS	p 157
ADRESSES UTILES	p 164
SIGLES UTILISÉS	p 165
INDEX	p 166
TEXTES CITÉS	p 169
ARTICLES DES CODES	p 170
LISTE DES FÉDÉRATIONS	p 171
BON DE COMMANDE	p 176





INTRODUCTION

Chaque année, en effectuant la vérification des charges locatives, les amicales CNL récupèrent des sommes importantes au profit des locataires et démontrent ainsi leur utilité au quotidien. Cette activité doit rester l'une de nos préoccupations essentielles car elle concerne directement la vie courante de nos adhérents.

C'est souvent en faisant connaître les résultats obtenus que nous amenons les locataires à nous rejoindre et à nous rester fidèles. C'est donc une activité qui pérennise la vie de l'amicale et permet de lutter pour le maintien de nos droits d'habitants.

Dans le cadre de la loi Alur, les prescriptions sont désormais de 3 ans pour réaliser le contrôle des charges pour le locataire et également de 3 ans pour le bailleur pour réaliser la régularisation des charges (au lieu de 5 ans auparavant).

Nous devons toujours rester vigilants et attentifs afin que la liste limitative des charges récupérables ne soit pas modifiée, bien que les bailleurs le demandent régulièrement, car cela aurait de lourdes conséquences sur le budget des familles.

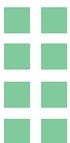
Nous espérons que la mise à jour de cette brochure, incluant les dispositions de lois Alur et LEC (en matière de concertation) vous aidera à toujours mieux défendre vos droits et réaliser plus facilement les contrôles de charges locatives.

Celle-ci est également à jour de la jurisprudence relative aux charges locatives.

Didier Pavageau

Administrateur-trésorier de la CNL

Ont collaboré à la mise à jour de cette brochure : Yannick BASSENE et Colette BURY





CHARGES LOCATIVES : LES PROPOSITIONS DE LA CNL

Les nombreuses actions menées pour le contrôle des charges par nos amicales ont permis d'obtenir des avancées pour les locataires et certaines de nos propositions ont été prises en compte, ainsi :

- le droit de bail a été supprimé (la loi de finances du 30/12/1999 a imposé la suppression de la taxe de droit au bail à partir du 01/01/2000 pour les loyers de moins de 457,34 € et à partir du 01/01/2001 pour tous les loyers quel que soit le montant)
- la réduction de la TVA sur les travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement des logements a été reconduite
- la réduction de la TVA a été étendue à d'autres secteurs d'activité entre autres :
 - abonnement à l'électricité et au gaz combustible distribués par les réseaux publics
 - abonnement aux services de télévision et redevance pour droit d'usage des téléviseurs
 - prestations des avocats dans le cadre de l'aide juridictionnelle
 - collecte, tri et traitement sélectif des déchets ménagers

L'article 76 de la loi ENL du 13/07/2006 a entériné une de nos revendications concernant l'extension de la réduction de TVA pour l'abonnement au réseau de chaleur. En ce qui concerne la fourniture et la maintenance, nous n'avons pas obtenu totalement satisfaction puisque la réduction ne s'applique que si la chaleur est produite au moins à 50 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets d'énergie et de récupération.

Les propositions de la CNL concernant les charges locatives restent les suivantes :

- maintien du caractère limitatif en l'état actuel du décret charges de 1987,
- prise en compte de la réalité du coût des charges locatives, avec, dans un premier temps, le doublement du forfait charges dans le calcul de la revalorisation de l'APL,
- prise en charge par l'état d'une partie plus importante des travaux d'assainissement, ce qui aurait pour effet de réduire la taxe d'assainissement,
- réduction à 5,5 %, voire suppression, de la TVA sur les produits de grande





- consommation, le gaz, l'électricité et les produits servant au chauffage des immeubles, aux prestations de chauffage urbain (fourniture et maintenance de réseau de chaleur quelle que soit l'énergie utilisée),
- prise en charge par la collectivité publique de l'entretien des espaces verts, voirie, etc.,
- réforme de la fiscalité locale et des valeurs locatives tenant compte de l'occupation et de l'état du logement social,
- recherche et coordination d'actions communes des consommateurs au niveau européen.

Les droits des associations de locataires

L'article 44 de la loi du 23/12/1986 donne aux associations de locataires déclarées des droits plus étendus qu'aux locataires isolés. En matière de contrôle tout d'abord, puisque c'est à tout moment qu'elles peuvent accéder aux documents relatifs aux charges, et non, comme les locataires, uniquement dans les six mois qui suivent l'envoi du décompte de régularisation. Mais aussi en matière de concertation, puisqu'elles peuvent demander à être consultées sur la gestion de l'immeuble chaque semestre et conclure avec le propriétaire des accords collectifs de location, en particulier pour la réalisation de travaux visant à réduire les charges.

Suite aux modifications apportées par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui a modifié l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, pour être reconnue par le bailleur, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires doit être affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, ou au Conseil national de l'habitat, ou au Conseil national de la consommation.

Le problème des charges locatives peut également être abordé au sein des Conseils de Concertation Locative locaux et/ou de patrimoine, prévu à l'article 44 ter de la loi du 23/12/1986.

La loi Egalité et Citoyenneté a élargi le panel des associations qui peuvent jouer un rôle en matière de contrôle des charges puisque seules les associations siégeant à la CNC y avaient accès.

Article 44 de la loi n°86-1290 du 23/12/1986

Modifiée par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté
Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, ou toute





association qui représente au moins 10 % des locataires, ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement.

Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.

Article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986

Modifiée par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil



national de l'habitat, ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

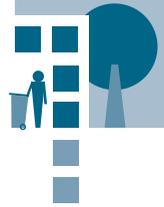
NOTA

Conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, les quatre dernières phrases du deuxième alinéa, telles qu'elles résultent du I dudit article 94 de ladite loi, sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation locative effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1^{er} janvier 2019.

Article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986

Modifiée par la loi 2000-1208 2000-12-13 art. 193 3° du 13/12/2000 SRU

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les



différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

Le caractère limitatif de la liste des charges locatives et les dérogations

Le locataire n'a pas à payer la totalité des charges afférant à l'immeuble et au logement. Une partie de celle-ci reste à la charge du bailleur quel que soit le statut de l'immeuble concerné (privé, HLM ou copropriété)

La loi, qui est d'ordre public, les décrets et leurs annexes concernant les charges locatives, donnent une liste limitative et précise des charges récupérables auprès des locataires. Ce qui ne figure pas dans cette liste, n'est donc pas récupérable. Nous en avons la confirmation dans la réponse ministérielle ci-dessous ainsi que dans de nombreuses décisions confirmées par la Cour de cassation.

Réponse ministérielle du 14/02/1991 (extrait)

Outre la réponse ministérielle du 14 février 1991 qui énonçait qu'une charge n'y figurant pas expressément dans le décret n°87-713 du 26/08/1987 ne peut être récupérée, à ce titre, par le bailleur auprès de ses locataires, la jurisprudence a apporté un certain nombre de précisions.

Le décret fixe la liste des charges locatives récupérables, applicables aux logements HLM. Cette liste, d'ordre public, est limitative.

À noter que l'article 3 du décret 87-713 du 26/08/1987 précise les réparations locatives qui peuvent également être récupérées sous forme de charges locatives. Pour toutes autres réparations locatives effectuées par le bailleur à la place des locataires, la position de la CNL qu'un accord collectif est souhaitable. Pour consulter l'article 3 du décret, **se reporter au chapitre 2 « Les textes en vigueur dans les différents secteurs locatifs ».**



Les locataires et les propriétaires doivent tenir compte du caractère impératif et strictement limitatif de la liste établie au décret. La jurisprudence ci-dessous permet de mesurer la rigueur des juges qui, avec raison, considèrent qu'ils ne peuvent ajouter par analogie des charges non visées au texte (Civ. 3e, 10 mars 1999: Bull. civ. III, n°61 ; Cass. Civ.3, 19 mars 2003, n° 07-10.738; 9 mars 2005: Bull. civ. III, n° 59 ; Civ. 3e, 3 avr. 2007, n° 06-12.937). Bref, en raison du caractère limitatif de la liste des charges récupérables, toute modification contractuelle de son contenu est prohibée.

LES DÉROGATIONS

En complète opposition avec le principe du caractère limitatif jusqu'ici pleinement reconnu, la loi ENL du 13/07/2006 rend possible des dérogations à la liste des charges fixée par décret. Toutefois, ces dérogations ne peuvent intervenir que par la signature entre le bailleur et les locataires d'un accord conforme à l'article 42 de la loi du 23/12/1986 modifiée, qui ne peut porter que sur deux points particuliers :

- l'amélioration de la sécurité
- la prise en compte du développement durable

Cependant, ces deux notions sont suffisamment larges pour permettre la conclusion d'accords collectifs qui n'auront comme conséquence que d'alourdir les charges payées par les locataires sans forcément apporter une amélioration réelle à leur situation. Cela peut également entraîner un transfert des charges actuellement assumées par le bailleur.

Nous devons être particulièrement vigilants devant toute proposition d'accord collectif du bailleur pour tout d'abord, analyser si la proposition peut entrer effectivement dans le champ d'application de la loi et ensuite bien expliquer aux locataires que cette proposition va augmenter ce qu'ils auront à payer.

Nous invitons les amicales et les groupements à ne pas s'engager dans cette procédure. Il convient par ailleurs, de garder à l'esprit que tout accord passé dans une cité servira de base pour l'étendre partout.



Le principe de la responsabilité collective

Ne pas oublier l'article 4 e) de la loi n° 89-462 du 6/07/1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1 qui précise : « est réputée non écrite la clause qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ».

Ainsi, lorsque la vitre de la porte du hall est cassée, son remplacement ne peut être imputé à l'ensemble des locataires. Par contre, il peut être imputé au respon-



sable de la dégradation si celui-ci est connu. A charge pour lui de faire intervenir son assurance responsabilité civile.

Les accords collectifs

Article 42 de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986 modifiée loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - art. 13

Dans un arrêt en date du 19 janvier 2000, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation (pourvoi n°98-12658) a jugé qu'un accord collectif de location ne pouvait déroger aux dispositions des lois du 23 décembre 1986 et 6 juillet 1989, ni contenir une renonciation à un droit d'ordre public.

Cette analyse reste valable, sauf en ce qui concerne les deux notions introduites par la loi ENL du 13/07/2006. En dérogation à la liste des charges fixée par décret, des accords collectifs locaux ne peuvent être conclus que s'ils concernent les points suivants :

- l'amélioration de la sécurité
- la prise en compte du développement durable

On ne peut donc conclure un accord qui mettrait de nouveaux services à la charge des locataires sauf en ce qui concerne les deux points précités.

La négociation et la signature d'un accord collectif conforme à l'article 42 de la loi du 23/12/1986 modifiée obéissent à une procédure précise. Le bailleur ne peut pas proposer d'accord collectif directement aux locataires sans avoir préalablement proposé cet accord à l'association locale ou au groupement existant sur la cité ou l'immeuble concerné. Encore faut-il que l'association ou le groupement ait rempli les formalités lui permettant d'être connu et reconnu par le bailleur (déclaration des trois représentants maximum par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au premier alinéa de l'article 44 de la loi du 23/12/1986 modifiée précédemment cité).

Avant la négociation et la conclusion de tout accord local, nous vous conseillons de consulter votre fédération pour avis. Nous vous rappelons que l'article 8 des statuts de la Confédération indique : « L'amicale est le lieu où se rassemblent tous les adhérents pour élaborer les revendications, les propositions d'action collectives et de renforcement de la CNL. Elle veille à mettre en œuvre une activité diversifiée, ouverte sur le quartier, créatrice de solidarités revendicatives et conviviales et d'éducation de ses membres. »



Les membres du bureau de l'amicale, élus par et parmi les adhérents, jouent un rôle essentiel. Ils organisent le renouvellement de la carte CNL auprès de ses adhérents, les associent à l'action permanente et au renforcement de l'amicale. Ils assurent la mise en application des décisions prises collectivement et les orientations de la CNL.

L'amicale est partie intégrante de sa fédération, sa section locale.

Elle a une responsabilité particulière de proposition et de réalisation d'accords collectifs locaux après l'approbation des adhérents et consultation de la Fédération ou de la Confédération.

La procédure de négociation d'un accord collectif fait l'objet d'un chapitre particulier en fin de brochure.

Les provisions et la régularisation annuelle

1. DANS LES LOCAUX LOUÉS NUS

Les charges récupérables sont des dépenses engagées et payées par le bailleur. En application de la loi du 6/07/1989, le bailleur peut demander au locataire le remboursement de ces dépenses :

- soit une fois par an
- soit à réception de la facture
- soit sous forme de versement de provisions pour charges tous les mois ou tous les trimestres, c'est-à-dire d'avances payables en même temps que le loyer comme le prévoit l'article 23 de la loi du 6/07/1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Dans ce dernier cas, le locataire est ainsi tenu de verser régulièrement à son bailleur le montant du loyer, ainsi que ses provisions. Ces demandes de provisions doivent être justifiées, ce qui exclut les forfaits de charges ou les loyers tout compris.

Cette avance est en général calculée au regard des charges de l'année antérieure. D'autre part, l'article 23 précise que les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats de l'exercice antérieur. Ce qui signifie que toute majoration de ces acomptes doit être justifiée. Il incombe au bailleur de justifier de sa créance de charges à l'encontre du preneur. (Civ. 3e, 22 mai 2013; AJDI 2013. 832;)

On peut s'opposer à ces majorations, si elles ne sont pas expliquées ou si les justificatifs ne sont pas valables. Le propriétaire sera débouté s'il engage des poursuites. Toute modification du montant des provisions devrait faire l'objet d'une discussion en Conseil de Concertation Locative local et/ou de patrimoine.



Si les charges sont payées par provision, une régularisation annuelle doit être effectuée pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles. Un mois avant le paiement des sommes restant dues ou leur restitution, le bailleur communique au locataire les éléments de la régularisation :

- décompte par nature de charge
- quantités consommées pour l'eau et l'énergie
- dans les immeubles collectifs, dépense totale et mode de répartition des charges 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 collective

Depuis le 1^{er} septembre 2015, la loi ALUR ajoute à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 deux mesures complémentaires :

Le bailleur peut transmettre également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

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 auprès de son bailleur ou du gestionnaire. (Civ. 3e, 28 janv. 2004 Bull. civ. III, n°17)



Commentaires CNL

Même si le bailleur a fait la régularisation dans les délais impartis, en cas de régularisation importante, ne pas hésiter à demander un étalement des paiements.

Les contrats de location en cours au 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la L. n°2014-366 du 24 mars 2014, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, pour les contrats en cours à cette date et mentionnés au premier alinéa de l'art. 2 de la L. n°89-462 du 6 juill. 1989 dans sa rédaction antérieure à la L. du 24 mars 2014 (locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi que garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur), l'art. 23 de la loi de 1989, dans sa rédaction résultant de la L. du 24 mars 2014, est applicable (L. préc. art. 14, reproduit in extenso ss. l'art. 2 de la L. du 6 juill. 1989).

NOTA



2. DANS LES LOCAUX MEUBLÉS OU COLOCATION

L'article 25-10 de la loi de 1989 indique pour les locaux loués meublés, les charges sont récupérables au choix des parties :

- soit comme pour les locataires des locaux loués vides article 23 de la loi de 1989
- soit sous forme d'un forfait versé simultanément au louer et dans ce il n'y a de régularisation. Le montant du forfait est fixé en fonction des charges exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et ne peuvent être supérieures. Le forfait ne pourra être réévalué chaque année qu'en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL)

Pour la colocation, l'article 8-1 de la loi de 1989 détermine les mêmes conditions que pour les meublés.



Commentaires CNL

Du fait de ce dernier paragraphe, il n'est pas aberrant qu'un locataire payant un forfait demande à son bailleur de justifier le montant du forfait. Toutefois, si le forfait s'avère insuffisant, cela ne pourra pas justifier un complément de charge mais seulement une révision du forfait au moment de la reconduction du contrat.

La répartition des charges entre les colocataires doit normalement être mentionnée sur le bail.



Les pièces justificatives

Durant «six [ancienne rédaction: un]» mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives des charges (factures, contrats de fournitures) sont tenues, « dans des conditions normales » à la disposition des locataires.

L'expression « dans des conditions normales » insérée à l'article 23 est source de conflits car objet de multiples interprétations. Cependant, la jurisprudence apporte quelques précisions relatives à celle-ci. Ainsi, l'expression « tenues dans des conditions normales » peut s'entendre comme le fait pour le bailleur doit tenir les pièces justificatives à la disposition personnelle de chaque locataire (dans une pièce où le bailleur avait organisé une réunion à laquelle le locataire et les représentants du collectif de locataires étaient présents) (Civ. 3^e, 28 janv. 2004 n° 02-



15.810). Ainsi, les locataires ne doivent pas aller jusqu'au siège pour la vérification des pièces justificatives des charges. Dès l'instant que le bailleur social, qui a son siège dans une autre localité, emploie un gardien d'immeuble, les locataires pourront vérifier les pièces justificatives des charges auprès du gardien d'immeuble. C'est en ces termes que le tribunal de Paris indique que « les locataires devant pouvoir accéder aux documents justificatifs dans des conditions raisonnables et normales, il est exclu qu'ils doivent, pour ce faire, se rendre au Havre, ville du siège social du bailleur et ce, d'autant moins qu'en l'espèce, il ressort du dossier qu'une gardienne est employée dans l'immeuble, ce qui est de nature à faciliter une mise à disposition personnelle des pièces justificative à Paris 7^e, dans l'immeuble. (Paris, 27 oct. 2009; AJDI 2010. 141)

Cette obligation confirme la position prise par la Cour de cassation (Cassation civile du 28/01/2004 - 01/04/2009).

L'article 23 de la loi du 6/07/1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6 prévoit que le bailleur doit tenir à la disposition du locataire les pièces justificatives des charges locatives figurant au décompte des charges qu'il lui a adressé. Les pièces justificatives sont les factures, ainsi que les contrats de fournitures et d'exploitation en cours. La Cour de cassation dans un arrêt précise que les charges locatives ne sont dues que pour autant que le bailleur tienne à sa disposition les pièces justificatives (Civ. 3^e, 4 févr. 2014 : Loyers et copr. 2014, no 110) Ce qui veut dire que les locataires ont bien accès aux documents comptables de la copropriété.

Dans les immeubles en copropriété, s'il est intéressant de disposer des comptes de gestion destinés aux assemblées générales de copropriété, ceux-ci ne constituent pas des justificatifs au sens de l'article 23 de la loi du 6/07/1989 (Cour d'Appel de Paris, 6^e chambre B du 14/12/2000). De même, les décomptes de charges de copropriété mentionnant des dépenses très générales sont insuffisants pour justifier la régularisation annuelle des charges récupérables (Lyon, 20 avr. 2004 : Loyers et copr. 2004, n°179)

Selon la Cour d'appel de Paris (27/09/1996), si le locataire doit avoir accès aux pièces justifiant les charges, il ne peut cependant pas en exiger la photocopie, même à ses frais. Rien ne s'oppose, cependant, à ce que des photocopies soient faites aux frais des locataires si le bailleur en est d'accord (réponse ministérielle, JO AN du 9/01/1995). Dans la pratique, certains bailleurs acceptent la remise des photocopies y compris gratuites.

La mise à disposition des pièces justificatives pendant six mois, conformément à l'article 23 de la loi de 1989, ne dispense pas le bailleur de fournir à nouveau cette



preuve en cas de contestation. C'est ce qui ressort d'un arrêt de la 3e chambre civile de la Cour de cassation du 3/04/2001.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 1er avril 2009, confirme même que le locataire peut s'abstenir de payer la régularisation des charges tant que le bailleur n'aura pas tenu les pièces justificatives des charges à sa disposition.

La plupart des organismes bailleurs ont mis ou vont mettre en œuvre la dématérialisation des factures : c'est-à-dire que les documents sont scannés et mis à disposition des différents services sous forme informatique.

Cette nouvelle technologie ne doit pas permettre aux bailleurs d'échapper à l'obligation de produire des justificatifs aux locataires et aux associations.

Ne vous contentez pas d'une projection de documents sur écran, vous pouvez exiger que ces justificatifs vous soient fournis sur support papier et si vous êtes équipés, vous pouvez demander qu'ils vous soient transmis sous forme informatique afin de pouvoir les examiner dans vos locaux.

D'une manière générale, il ressort de la jurisprudence (Cassation civile 2, 17 décembre 2009, pourvoi n° 07-17719) que les charges répondant à la notion de charges locatives ne peuvent être récupérées auprès du locataire que si elles correspondent à des dépenses justifiées par le propriétaire. A défaut de fourniture de justificatifs et de régularisation, le locataire peut prétendre à la réduction de la provision pour charges (Cour de cassation Troisième chambre civile Rejet 18 juin 2002 N° 01-01.856)



En plus, dans un arrêt de la troisième chambre civile, la Cour de cassation avait annoncé que « les charges locatives ne sont récupérables que si le bailleur apporte la preuve qu'il a adressé au locataire le décompte annuel et le mode de répartition. Le bailleur qui n'a pas justifié les charges des années correspondantes doit restituer les provisions qu'il a reçues (Cass. Civ III : 10 février 2015 pourvoi n°13-27.209)

Par ailleurs, dans l'hypothèse où il est recouru aux services d'une entreprise tierce, la justification de la dépense suppose non seulement la preuve du paiement, mais également la preuve de l'existence d'un contrat sur le fondement duquel la dépense a été régulièrement exposée.

Le contrôle et la libération des prix

L'ordonnance du 1/12/1986 (JO du 9/12/1986) et le décret d'application n° 86-1109 du 29/12/1986 (JO du 30/12/1986) ont libéré les prix. Il est donc particulièrement difficile pour les usagers de juger les prix des services rendus par chaque entreprise ou pour