



Location nue : la régularisation des charges locatives



En plus de son loyer, le locataire doit aussi s'acquitter des charges récupérables. Il s'agit de dépenses initialement réglées par le bailleur mais qu'il a la faculté de se faire rembourser par le locataire. Si le propriétaire peut en demander le règlement ponctuellement, le contrat de location prévoit, la plupart du temps, le versement d'une provision mensuelle avec régularisation annuelle. Le principe, posé par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, est que les charges sont exigibles sur justification.

La liste des charges récupérables est fixée limitativement par le décret du 26 août 1987. Elles correspondent à des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage de la chose louée ainsi que des impositions relatives à des services dont le locataire profite directement (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Le propriétaire ne peut pas exiger le remboursement d'une charge qui ne figurerait pas dans l'article 23 de la loi de 89 ou dans le décret de 87. La jurisprudence rappelle régulièrement que la liste est limitative et qu'inclure dans le bail une clause mettant à la charge du locataire une charge non visée par les textes est sans effet. Seule une loi peut ajouter une dépense à cette liste. C'est le cas concernant la récupération par le bailleur des frais d'installation d'une antenne collective de

réception télévisuelle ou d'un réseau interne à l'immeuble lorsque le locataire accepte de s'y raccorder (Loi du 2 juillet 1966). Enfin, un accord collectif local peut prévoir que les dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable pourront être mises à la charge du locataire.

Le montant de la provision pour charges prévu au contrat de location doit être le plus proche possible de la réalité des dépenses engagées par le bailleur. La loi prévoit que les demandes de provisions sont 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 en présence d'un bailleur personne morale, par le budget prévisionnel.

RÉGULARISATION ANNUELLE ET PRESCRIPTION TRIENNALE

La législation impose que les charges fassent l'objet d'une régularisation annuelle. Il s'agit de faire la balance entre les versements du preneur via la provision mensuelle et les dépenses réellement acquittées par le bailleur. La différence est alors réclamée ou bien remboursée au locataire.

Un mois avant cette régularisation, le propriétaire doit communiquer au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre 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. Les pièces justificatives (factures, contrats...) sont tenues à la disposition du locataire dans des conditions normales et raisonnables pendant un délai de six mois à compter de l'envoi du décompte. Depuis le 1er septembre 2015, le bailleur est tenu de transmettre, à la demande du preneur, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou postale. En pratique, lorsque le bail porte sur une maison individuelle, la régularisation a généralement lieu à la date anniversaire du contrat de location. En copropriété, la régularisation se fait après l'assemblée générale qui a statué sur les comptes de l'année écoulée.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été faite avant le terme de l'année civile suivant

l'année de leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement de son arriéré étalé sur douze mois.

En matière de charges locatives la prescription est de trois ans. Ainsi, dès lors que sa demande est justifiée, le propriétaire peut réclamer des charges impayées dans les trois ans de leur date d'exigibilité. Le locataire dispose du même délai pour réclamer le montant des charges qu'il estime avoir trop versé. Cette action judiciaire est dite « en répétition de l'indu ».

EXIGENCE DE LOYAUTÉ

La jurisprudence a sanctionné des bailleurs qui sous-évaluent la provision pour charges et s'abstiennent de procéder à une régularisation annuelle. En effet, cela est à même de causer un préjudice au locataire qui est contraint de régler une somme

importante sans avoir pu la budgétiser et qui aurait pu, s'il avait eu connaissance du réel montant des charges, quitter un logement trop onéreux.

Si le bailleur a la possibilité légale de réclamer des arriérés de charges valablement justifiés et réclamés dans la limite du délai de prescription, les tribunaux peuvent y voir un préjudice donnant lieu à des dommages et intérêts. Le procédé pouvant être jugé brutal et déloyal dans certains cas. Telle a été la position de la Cour de cassation (Cass. civ. 21 mars 2012 et 8 octobre 2015) et de plusieurs Cours d'appel (Paris, Nîmes, Colmar, Reims...)

La plus grande attention des parties est donc requise dans la détermination du montant de la provision sur charges.

P.M Selvini-Maroselli
Juriste antenne de Bastia



Antenne de Bastia :

Du lundi au jeudi :

9h - 12h et 14h - 17h

Le vendredi :

9h - 12h et 14h - 16h

Les Terrasses du Fango

21, rue du Juge Falcone

20405 BASTIA Cedex 9.

Tél : 04.95.58.15.32

Site : www.adil2b.org

@ : adil2b@orange.fr

6 permanences par mois près de chez vous :

CORTE : le premier mardi du mois, de 13h à 16h. U.T.I.S

ALERIA : le premier mercredi du mois, de 10h à 12h. Hôtel de Ville.

MORIANI : le premier jeudi du mois, de 13h à 16h. Maison des services départementaux.

ÎLE-ROUSSE : le deuxième mardi du mois, de 13h à 16h.

Maison des services sociaux

LUCCIANA : le troisième jeudi du mois, de 13h à 16h. U.T.I.S.S

FOLELLI : le troisième vendredi du mois, de 10h à 12h. Hôtel de ville CCAS.

Vous avez une question sur le logement ?

L'Agence D'Information sur le Logement (ADIL) de Corse offre un conseil personnalisé, neutre et gratuit sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux concernant toutes les questions relatives à l'habitat.

Antenne d'Ajaccio :

Du lundi au vendredi :

9h - 12h et 14h - 17h

Immeuble Panero

Boulevard Dominique Paoli

20090 AJACCIO

Tél : 04.95.20.85.25

Fax : 04.95.10.15.82

Site : www.adil2a.org

@ : adil.2a@orange.fr

4 permanences par mois près de chez vous :

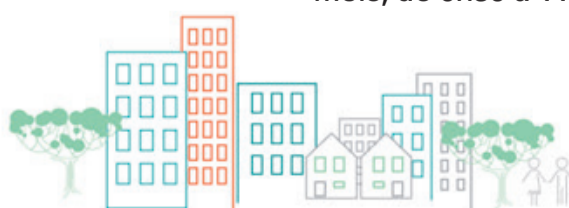
PORTO-VECCHIO : le premier lundi du mois, de 10h30 à 15h30. Centre d'Action Sociale (Cala Verde).

PIANA : le deuxième jeudi du mois, de 9h30 à 11h30. Mairie

AJACCIO : le troisième jeudi du mois, de 9h30 à 11h30.

Centre social des Salines.

PROPRIANO : le dernier mardi du mois, de 9h30 à 11h30. Mairie



RÈGLEMENT FORFAITAIRE :

Les charges étant exigibles sur justification, le règlement au forfait est exclu (Cass. Civ. 20.12.95).

Toutefois, pour les locations meublées, les résidences universitaires et les logements loués en colocation, il est possible de convenir d'un forfait de charges qui ne pourra faire l'objet d'aucun complément ni régularisation ultérieure. La loi précisant qu'il est révisable chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal et que son montant ne doit pas être disproportionné au regard des charges réellement dues.