

Absence de rappel annuel de charges locatives et csq

Par **x-ray**, le **29/04/2011** à **00:24**

Bonsoir,

Un de mes amis a la mauvaise surprise, en quittant le logement qu'il louait, de se voir demander un rappel de charges d'un montant de 3000 Euros, pour une provision mensuelle de 250 Euros pendant 2 ans et 9 mois. Cette provision concernait le chauffage (gaz), l'eau et les ordures ménagères.

La question qu'il me pose est la suivante : n'ayant jamais eu de rappel annuel, comme la loi le prévoit, et comme son bail le rappelait, a-t-il une action quelconque ? Il argue que s'il avait su que les charges étaient si élevées, il serait parti plus tôt.

Je lui ai dit qu'il aurait dû exiger le décompte annuel, car ayant signé un bail qui rappelait les dispositions de la loi de 1989, il lui appartenait autant qu'au propriétaire de s'inquiéter annuellement de savoir si la provision couvrait les charges réelles.

Toutefois, je reconnais que les dispositions sur cette annualité me semble mettre une très faible obligation sur le bailleur, qui, dans ce cas est un professionnel.

Qu'en pensez-vous ? Quid par ailleurs du délai de 5 ans (prescription de droit commun ?) dont disposerait le bailleur pour récupérer les charges ?

Enfins, la maison louée est mitoyenne de trois appartements, l'ensemble constituant un seul immeuble. La maison et les appartements ont des accès différents. Or, mon ami n'a jamais été informé du fait que le chauffage était assuré par une chaudière unique. Le rappel de charges porte en grande partie sur le chauffage. Le calcul consiste à prendre l'ensemble des consommations de l'immeuble et à calculer la part de chaque logement en fonction de sa surface. Sachant que ni le bail, ni aucun autre document ne prévoyait cette répartition, que mon ami n'en a jamais été informé par aucun autre moyen, que penser ?

Merci d'avance.

Par **Camille**, le **29/04/2011** à **09:14**

Bonjour,

Il me semble bien que le sujet a déjà été débattu sur ce même forum.

Aucun texte n'oblige le bailleur à régulariser les charges tous les ans, sauf – peut-être – à la demande expresse du locataire. Et encore, il me semble que l'obligation se limite à la

communication des informations servant de base au calcul des charges, une fois que le bailleur en réclame le versement. On est dans le cadre normal des recouvrements de créances donc, sauf erreur, le bailleur a cinq ans pour pouvoir les recouvrer.

Le fait que, si le locataire avait su plus tôt que les charges étaient aussi élevées, il serait parti plus tôt n'est hélas pas un motif suffisant de contestation.

D'autant que, si la question l'inquiétait, il aurait pu poser la question au bailleur, sur la base de l'expérience avec son locataire précédent.

Il n'est pas non plus prévu que les provisions, comme leur nom l'indique, doivent obligatoirement couvrir l'intégralité des charges réelles. On pourrait même attaquer un bailleur pour provisions abusives s'il apparaissait qu'elles dépassent systématiquement et trop largement les charges réelles. L'inverse non.

Et le tout, d'autant plus que, par exemple dans une copropriété, un bailleur n'est généralement pas maître de la plupart des charges et est tributaire du bon vouloir du syndic dans l'établissement du récapitulatif annuel en fin d'exercice.

En ce qui concerne le chauffage, dès lors qu'il s'agit d'un chauffage dit "central", ce qu'un locataire n'est pas censé ignorer, c'est la méthode classique et traditionnelle de répartition des charges de chauffage dans une copropriété pour la bonne et simple raison qu'on n'en connaît pratiquement pas d'autre (tantièmes dit "de chauffage" ou tantièmes tout court, suivant le règlement de copropriété sur la répartition des charges). Aucun texte n'impose qu'un bail mentionne la méthode de calcul des charges, qu'elles soient de chauffage ou d'autre chose.

Donc, pour le moment, je ne vois pas trop d'autre solution que d'annoncer une deuxième mauvaise surprise à votre ami.

Si mes calculs sont exacts, ça donnerait environ 4000€ par an, ça me paraît un peu beaucoup mais sur la base de provisions à hauteur de 3000€ par an, c'est assez cohérent.

Par **x-ray**, le **29/04/2011** à **09:44**

Merci Camille,

Sur le rappel, j'étais certain de votre réponse.

Sur le chauffage, par contre, je suis quand même un peu étonné. Mais je ne vois pas quels arguments vous opposer. Je me range donc à votre avis et m'en vais donc porter la mauvaise nouvelle.

J'ai une autre question pour vous dans la même section...

Par **x-ray**, le **29/04/2011** à **11:10**

Re,

Je me demandais encore si quelqu'un aurait de la jurisprudence sur l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et en particulier sur le fait que les charges doivent faire l'objet "d'une régularisation au moins annuelle".

Mon ami ne voulant pas admettre la réalité du droit, je souhaite lui prouver qu'il perdra s'il engage une action...

Je suis malgré tout d'accord avec lui sur l'inefficacité de cette disposition. La loi est claire : "Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et [b:zcib33ba]doivent[/b:zcib33ba], en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle". Il faut bien qu'un juge en ait diminué la portée pour que la pratique de la régularisation en sortie des lieux soit quasiment devenue la règle...

Souvent, le messenger des mauvaises nouvelles risquait sa tête...Il faut bien que quelqu'un subisse la colère de celui qui les reçoit. C'était mon cas ce matin...

Par **Camille**, le **29/04/2011** à **12:15**

Bonjour,

[quote="x-ray":38t950a3]

Je suis malgré tout d'accord avec lui sur l'inefficacité de cette disposition. La loi est claire : "Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et [b:38t950a3]doivent[/b:38t950a3], en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle".[/quote:38t950a3]

Oui, mais pas "à peine de nullité/d'annulation", une dette reste une dette. Sinon, ce serait trop facile.

Et heureusement, le texte ne dit pas "au moins annuelle, à date fixe, jour pour jour", sinon ce serait souvent "mission impossible" pour le bailleur.

Donc, tout au plus, le locataire pourrait-il obtenir des délais de paiement, à mon humble avis. Et alors, si on prenait le texte tel quel, ça voudrait dire "pas de versement de provisions, pas d'obligation de régularisation annuelle des charges locatives" ?

Donc, je me méfie d'une interprétation stricte d'un texte assez général.

D'autant que le bailleur aurait beau jeu de démontrer qu'il n'avait pas forcément tous les éléments en main pour pouvoir régulariser à la date prévue et qu'après, il a oublié. Or, un oubli de la part du bénéficiaire/créancier, en dehors des règles normales de prescription, n'est pas un motif suffisant pour annuler une dette.

Ou ça voudrait dire que cette loi serait, adroitement et subrepticement, exorbitante du droit commun, sur ce point.

Par **x-ray**, le **30/04/2011** à **21:31**

[quote="Camille":28tpfebe]Bonjour,
"pas de versement de provisions, pas d'obligation de régularisation annuelle des charges locatives" [/quote:28tpfebe]

Bien sûr, ce serait des plus favorable pour le locataire...

Merci mon bon Camille.

Par **lac**, le **20/12/2014** à **14:39**

Bonjour,

Je loue un appartement depuis janvier 2012 et le bailleur malgré les multiples courrier que je lui ai envoyé n'a jamais procédé à une régularisation de charges locatives. Dite moi c fae ue je peut faire sachant qu'il nous fond payer 85 e de provisions de chauffage par mois alors que le chauffage est allumé 4 mois sur l'année !!!

Par **marianne76**, le **23/12/2014** à **18:54**

Bonjour,

Vous pouvez demander à voir les justificatifs des décomptes des charges