



Charges locatives récupérables

Par **antimoine**, le **26/04/2015** à **13:52**

Bonjour,

L'article 23 de la loi 89-462 précise :

*"Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et **doivent, en ce cas**, faire l'objet d'une régularisation annuelle.(...)*

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges (...). Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires"

Mon bailleur étant copropriétaire se retranche derrière le fait que les justificatifs sont détenus par le syndic et qu'il ne peut donc pas les tenir à ma disposition. Soit. Mais alors, peut-on dire que, sans justificatifs pourtant réclamés, la régularisation n'est pas valable, et que, sans régularisation, on ne doit verser de provisions.

Que penser de ce raisonnement ?

Merci de vos réponses

Par **antimoine**, le **26/04/2015** à **16:56**

Bonjour,

Merci pour la réponse. Sauf qu'il n'y a aucune loi qui oblige le syndic à accepter une telle réunion. Et certains bailleurs jouent là dessus pour refuser la présentation des justificatifs et en font argument devant les tribunaux.

Quant au propriétaire, il a droit à consultation des pièces pendant la période qui s'écoule entre la convocation à l'assemblée générale et la tenue de celle-ci (art. 18-1 loi 65-557). Mais il m'adresse la régularisation après l'assemblée générale, c'est à dire quand ce droit est finalement éteint. D'où les difficultés.

Bien entendu, quand chacun est de bonne volonté, il n'y a pas de problèmes. Mais il y a des bailleurs récalcitrants qui veulent passer en force et c'est là que ma question se pose : pas de justificatifs ? alors, pas de régularisation ! Pas de régularisation ? alors, pas de provisions !(puisque la loi subordonne les provisions à la régularisation)

Autrement dit, la loi est-elle violée si une régularisation est demandée sans accepter de présenter les justificatifs ? la loi est-elle violée si des provisions sont demandées sans régularisation ?

Cordialement

Par **antimoine**, le **29/04/2015** à **19:14**

Par contre, j'ai eu affaire à un bailleur qui ne voulait même pas présenter son propre décompte ni contacter le syndic pour un Rendez-Vous. Tout simplement, parce qu'il s'est finalement avéré qu'il trichait... Et mon nouveau bailleur n'est pas coopératif.

Le décompte du syndic reçu par le bailleur peut ne pas être suffisant car les règles de récupération des charges ne sont pas les mêmes pour les locataires.

Il me semble qu'il y a là un vide juridique. "Les citoyens sont égaux en droit" et imaginer que certains locataires, parce qu'ils sont dans une copropriété, n'auraient pas le droit de consulter les pièces justificatives des charges constitue, à mon avis, une discrimination contraire aux fondements de notre république.

Mais ma question était autre. J'ai pu voir, à l'occasion, comment la Cour de Cassation est pointilleuse sur la place d'une virgule, par exemple, et sur la logique qu'il peut en découler. C'est dans l'esprit de cette logique (que certains qualifieront peut être, d'aristotélicienne) que je me demandais (en suivant tout simplement les obligations de l'article 23 loi 89-462):

- pas de justificatifs ? donc régularisation illégale.

- pas de régularisation ? donc provisions illégales.

(si A entraîne B et si B entraîne C, alors A entraîne C)

Est-ce que juridiquement, ce raisonnement tient la route ?

comment le contrer ?

Merci

Cordialement

Par **antimoine**, le **30/04/2015** à **02:20**

Et comment le locataire peut-il exercer son droit de contrôle et s'assurer qu'il n'y a pas d'erreur ? Je vais prendre un exemple. Le décompte du syndic fait état de dépenses EDF a priori récupérables. Mais les factures montrent des dépassements de la puissance souscrite dus à la négligence soit du syndic, soit du bailleur. Le locataire n'a pas à faire les frais de ces carences. Mais comment peut-il les relever s'il n'a pas accès aux factures ?

La loi dit "**LES** justificatifs", le décompte, pour moi, n'est qu'**UN** élément. Mais admettons, puisque la loi n'est pas très précise sur ce point. Il faudrait donc se reporter à la jurisprudence. Ce serait intéressant de voir ce qu'elle dit pour ce cas de figure.

C'est bien compliqué ! (à vrai dire, je ne comprends pas) Dans mon cas, il y a nombre de factures qui sont réglées directement par le syndic (EDF, eau, espaces verts etc.). Le syndic les récupère auprès des copros dont mon bailleur. Mon bailleur établit ses propres récupérations. Il règle également certaines prestations lui-même directement, notamment la taxe foncière qui inclut la taxe de ramassage des ordures. Là, le bailleur n'a aucun prétexte pour ne pas présenter le document.

Par ailleurs, quand je pose la question :

"- pas de justificatifs ? donc régularisation illégale.

- pas de régularisation ? donc provisions illégales."

C'est dans l'hypothèse où il n'y a pas le moindre justificatif, même pas l'ombre d'un décompte (le cas s'est présenté où le bailleur adressait des bordereaux avec les mentions : charges 1er trimestre, tant, charges 2ème trimestre, tant...sans plus de détail !)
Cordialement

Par **antimoine**, le **30/04/2015 à 15:26**

Vous avez dit :

Sur ce point, nous nous sommes compris et je suis satisfait de voir que mon idée était juste.

Vous avez dit :

Nous sommes dans une copropriété de 140 logements. Mon bailleur en possède 46. Il y a un compteur EDF pour nos 46 logements, et 2 compteurs pour les 94 restant. Plus 1 compteur pour l'éclairage général de la résidence.

Nos dépenses EDF concernent nos parties communes (ascenseurs, VMC, lumière) mais surtout le chauffage collectif par accumulation pendant les heures creuses.

Le syndic gère tout ça puis opère ses propres régularisations. L'examen des factures EDF a montré que des consommations anormales avaient lieu en hiver pendant les heures pleines et les heures de pointe. EDF fait payer très cher ces dépassements (le contrat prévoit une puissance de 10 kW le jour et 250 kW la nuit - tarif vert A5 MU - seuils standards) ce qui a conduit à une augmentation des factures de plus de 50%. Le décompte du syndic (que vous estimez être un justificatif suffisant) fait apparaître pour chaque mois, la consommation globale en kWh, le montant de chaque facture mensuelle dont la TVA.

Seul l'examen des factures a permis de voir l'anomalie.

Et autre exemple : les dépenses d'entretien des espaces verts. Le décompte du syndic présente les montants des factures, mais ne fait pas dans le détail. C'est ainsi que l'élagage des arbres, (Cassation Civ 3ème 23/03/2004) ou leur remplacement (décret 87-713) n'est pas récupérable. Sans les factures elles-mêmes, impossible de vérifier s'il n'y a pas erreur... Pour ce qui est des surconsommations, le locataire n'a pas à en subir les frais automatiquement (CA Paris 17/06/1986)

Références citées par un document UNIS du 1-1-2009.

Finalement, quand vous dites :

c'est tout simplement faux et contraire à la jurisprudence. Et il n'y a pas à faire de distinction entre locataires selon qu'ils sont en copropriété ou pas. Ce serait faire une différence de droit entre citoyens. Conclusion : la présentation des factures, bulletin de salaires, avis d'imposition, et même contrats, (par ex. récupération des salaires : gardien ou employé ? 40% ou 100% ?) reste une exigence.

Nous avons un peu dérivé au cours de cette discussion, mais j'ai la réponse (pas de décompte, pas de régul., pas de régul., pas de provisions)

Quant au reste, j'avais déjà la réponse : j'ai retrouvé un arrêt de la cour de cassation qui devrait vous intéresser :

Ch. Civile 3- pourvoi 03-11098 du 30-06-2004.

Il me semble que vous avez été un peu trop rapide et formel dans votre appréciation, si vous me permettez cette petite remarque.

Cordialement.

Par **antimoine**, le **30/04/2015** à **16:16**

Pour les surconsommations, voir aussi :

Perte de combustible / déperdition due au dysfonctionnement de l'installation - NON récupérable - Pas de jurisprudence - Position de la Doctrine (C. Beddeleem, Annales des Loyers 2006 p. 1463)

Cité dans le document UNIS signalé ci-dessus

<http://www.unis-immo.fr/zi/ftpagences/unis/pdf/tableau-charges-recuperables.pdf>

Par **salie**, le **04/05/2015** à **18:48**

Bonjour

je voudrais savoir si notre bailleur a le droit d'envoyer notre dossier de charge impayée de cinq mille euros au service contentieux en sachant que le problème n'est toujours pas résolu depuis deux ans du à des travaux de rénovation effectués et qui ont causé des dégâts des eaux.

Par **antimoine**, le **04/05/2015** à **20:55**

Bonjour,

L'affaire n'est pas claire.

Est-ce les travaux de rénovation qui ont provoqué le dégât des eaux ? ou Est-ce le dégât des eaux qui a nécessité la rénovation ? Le responsable du dégât des eaux a-t-il saisi son assureur ?

Sinon, le bailleur a le droit de saisir son service contentieux. Ca ne change rien au fond du problème, et a priori, cela ne doit pas se traduire par des "frais de contentieux".

Ensuite, il faudrait voir si les "charges" en question de 5000 Euros font partie des charges récupérables. La liste de ces charges récupérables figure en annexe des décrets 87-712 (réparations) et 87-713 (entretien).

Vous les trouverez sur Internet.

Vous pouvez aussi trouver les coordonnées de l'ADIL de votre département pour prendre rendez-vous (c'est gratuit)

Sur le délai, le bailleur a 3 ou 5 ans pour réclamer son dû (s'il est justifié) selon que les nouvelles dispositions s'appliquent ou non (loi ALUR : délai de prescription)

Cordialement.