



Règlement copropriété payante pour le locataire???

Par **likorn**, le **26/08/2011** à **14:57**

Bonjour,

je suis locataire d'un deux pièces depuis trois ans. L'agence immobilière par laquelle j'ai trouvé ce logement gère la copropriété de l'immeuble.

Tous les étés je mets des canisses sur mon balcon, et là je reçois un courrier de mon agence, me demandant de procéder au retrait de celle-ci, me disant que le règlement de copropriété mentionne qu'aucun aménagement est autorisé sur les balcons et terrasses. Seulement il me paraît difficile de respecter un règlement que je n'ai jamais eu...

J'ai donc appelé mon agence, faisant part de mon grand étonnement car en trois ans je n'ai jamais eu aucune remarque, et j'ai demandé à recevoir ce fameux règlement, car il me semble bien que le bailleur est tenu de fournir le règlement de la copropriété au locataire. La gestionnaire de copropriété m'a répondu que ce règlement n'était pas nécessaire pour le locataire, et que si je voulais malgré tout en recevoir une copie, il fallait que je paye 10€. Je cherche à savoir si cette démarche est légale, surtout parce que je sais déjà que mon agence demande des frais aux locataires qui veulent recevoir par courrier les quittances de loyer; or cette démarche-ci est bien illégale...

Merci pour vos réponses, qui ne pourront que m'éclairer.

Par **Domil**, le **26/08/2011** à **15:07**

Non, il est illégal de devoir payer un exemplaire du règlement de copro, que le bailleur doit donner au locataire.

Attention, donc à cette agence malhonnête, si vous avez autorisé les prélèvements, allez vite à la banque pour révoquer l'autorisation (pas une opposition, une révocation) et prévenez-les.

Par **likorn**, le **26/08/2011** à **15:40**

Voici un extrait d'une loi que j'ai trouvé sur internet: "Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans

chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. "

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=4F35F2A7AF42AC29743AB9369BD61C3F.tpdj>

Cela signifie donc bien que le règlement de copropriété doit être mis à disposition du locataire...et il n'est aucunement fait allusion à quelque paiement que ce soit...

Quelle démarche dois-je alors adopter? simplement rappeler mon agence, ou bien envoyer un courrier avec A/R par exemple?

Merci!

Par **Christophe MORHAN**, le **26/08/2011 à 16:56**

Pour les baux de location non meublée, se référer à l'art 4 §p, de la loi du 6 juillet 89:

Est réputée non écrite toute clause :

p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm>

©Direction des Journaux Officiels - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Article 21

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 188 1° JORF 14 décembre 2000.

Le bailleur est tenu de remettre [fluo]gratuitement [/fluo]une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Question N° : 9919 de M. Schreiner Bernard (Rassemblement pour la République - Bas-Rhin)

Ministère interrogé : logement Ministère attributaire : logement

Question publiée au JO le : 10/01/1994 page : 107

Réponse publiée au JO le : 14/02/1994 page : 805 Rubrique : Baux d'habitation Tête d'analyse : Quittances de loyer Analyse : Délivrance. Immeubles gérés par une agence

immobilière.

Texte de la QUESTION : M. Bernard Schreiner demande à M. le ministre du logement de bien vouloir lui indiquer si, dans l'état actuel de la réglementation en vigueur, les agences immobilières gérant, pour le compte de propriétaires, des immeubles locatifs, sont en droit de réclamer au locataire une somme forfaitaire tous les mois pour l'obtention d'une quittance de loyer.

Texte de la REPONSE : L'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précise notamment : « le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande... » Cette disposition est d'ordre public.

L'envoi d'une quittance, ou d'un avis d'échéance, à un locataire par une agence immobilière qui gère un logement pour le compte d'un propriétaire est un acte d'administration du bien loué. Les frais correspondants (frais postaux, frais d'agence) ne peuvent être réclamés au locataire en sus du loyer, le gérant n'étant que le représentant du propriétaire.

Question N° : 39514 de M. Bocquet Alain (Communiste - Nord)

Ministère interrogé : logement Ministère attributaire : logement

Question publiée au JO le : 03/06/1996 page : 2947

Réponse publiée au JO le : 02/12/1996 page : 6327

Rubrique : Baux d'habitation Tête d'analyse : Charges locatives Analyse : Réglementation

Texte de la QUESTION : M. Alain Bocquet attire l'attention de M. le ministre délégué au logement sur certaines difficultés d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs. Il lui demande de bien vouloir préciser, d'une part, si un bailleur peut exiger d'un locataire le remboursement de ses frais de photocopie du règlement de copropriété ; d'autre part, si un bailleur peut exiger d'un locataire le remboursement de ses frais d'établissement de la quittance mensuelle.

Texte de la REPONSE : L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fixant les droits et obligations des bailleurs et locataires dispose que le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits de règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes.

En outre, l'article 21 précise que le bailleur doit remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

[fluo]En conséquence, la photocopie des extraits du règlement de copropriété comme l'établissement des quittances de loyer constituent un acte d'administration du bien loué dont le loyer est contrepartie et ne doivent pas entraîner de frais supplémentaires pour le locataire[/fluo].

La loi dispose que « Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges » (article 21 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989) ; ajoutons que cet article est réputé d'ordre public en application de l'article 2 de la même loi et « qu'on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public » (Art. 6 du code civil).

D'autre part, les réponses ministérielles précisent que « l'envoi d'un avis d'échéance ou d'une quittance au locataire est un acte d'administration du bien loué dont le loyer est la contrepartie. Les frais correspondants (frais postaux et d'agence selon les cas) ne peuvent

être réclamés en sus du loyer au locataire.

les « clauses prévoyant que les frais relatifs notamment à l'envoi des avis d'échéance ou quittance de loyer sont à la charge du locataire : art. 23 de la loi du 6 juillet 1989 et annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987 » sont considérées par la Commission des Clauses Abusives comme illicites au regard des dispositions d'ordre public (BOCCRF du 22 juin 2000)

Copie du BICC N°605 de la Cour de Cassation qui cite un arrêt de la Cour d'Appel de Paris à propos de ces frais :

N°1460

1° BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989)

Bailleur - Obligations - Délivrance de quittance - Frais d'établissement et d'envoi - Charge

2° BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989)

Bailleur - Obligations - Etablissement par écrit du contrat de location - Demande du locataire en cours de bail verbal - Portée

1° En application de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande de sorte que l'agence immobilière mandataire ne saurait imputer au locataire des frais au titre de l'établissement et de l'envoi de cette quittance.

2° En application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, si le locataire l'exige, le bailleur est tenu d'établir le contrat de location par écrit conformément aux dispositions de ce texte. En outre, le bail écrit doit reprendre strictement les clauses et conditions particulières du bail verbal en cours.

C.A. Paris (6ème Ch., sect. C), 15 octobre 2003 - R.G. 01/20445
M. Remond, Pt - Mmes Chauvaud et Catry, Conseillères.

http://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/bulletin_information_cour_cassation_27/bulletins_in

voir sur le lien ci-dessus: COURS ET TRIBUNAUX
> Titres et Sommaires d'Arrêts et n°1460

Article 21 nouvelle mouture Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 54

Le bailleur est tenu de [fluo]transmettre[/fluo] gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

le changement de terminologie, on passe de remettre à transmettre est important car il ne laisse aucune équivoque sur la gratuité des frais d'envoi.