

ASSEMBLEE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 83

présenté par
M. Deprez-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRES L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant :**

L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le bail peut prévoir, par une stipulation expresse, un forfait de charges, payable mensuellement en sus du loyer. Ce forfait est révisable chaque année dans les conditions de l'article 17 d) de la présente loi et peut être réactualisé en fin de bail par accord des parties. Les dispositions des alinéas précédents du présent article ne sont pas applicables. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis la loi Quilliot du 22 juin 1982, il est interdit de prévoir dans les baux d'habitation un forfait pour les charges locatives ; celles-ci sont donc remboursées au bailleur par le locataire au moyen de provisions mensuelles, qui doivent faire l'objet d'une régularisation mensuelle.

Ce système impératif présente plusieurs inconvénients :

Tout d'abord, il est trop complexe, notamment pour les petits bailleurs, qui sont souvent dans l'incapacité de procéder à ladite régularisation.

Or, la location d'un local à usage d'habitation doit rester un acte simple, à la portée de tous, si l'on veut favoriser la remise sur le marché des logements vacants et contribuer ainsi à régler la crise du logement.

Ces règles sont également injustes, car :

– la liste des charges figurant en annexe au décret du 26 août 1987, qui est limitative, est obsolète sur de nombreux points ;

– la jurisprudence a aggravé les règles au détriment des bailleurs, en posant notamment que le principe que la rémunération du gardien de l'immeuble n'est récupérable (à 75 %) que si celui-ci assume cumulativement les deux tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets (Civ. 3^e, 7 mai 2002), ou que la marge bénéficiaire et la TVA des contrats d'entretien de l'immeuble n'est pas récupérable auprès des locataires (Civ. 3^e, 30 octobre 2002).

Malgré les propositions faites en 2004 par la Commission présidée par Philippe Pelletier, le Gouvernement n'a toujours pas pris de nouveau décret en remplacement de celui de 1987, alors qu'il faut à l'évidence en revenir au principe posé par la loi selon lequel les charges sont récupérables en contrepartie des services effectivement rendus aux occupants.

Pour toutes ces raisons, il est souhaitable de donner aux parties la possibilité, sur option, de prévoir un forfait de charges ; tel est l'objet du présent amendement.