



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 108788

Texte de la question

M. Laurent Hénart souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les problèmes que rencontrent certains locataires envers leurs propriétaires. La législation actuelle permet en effet au propriétaire-bailleur d'habitation de procéder à un rappel de charges locatives avec une antériorité de cinq ans. Aussi, certains d'entre eux prévoient-ils des charges volontairement sous-estimées à la conclusion du bail, incitant ainsi les locataires à louer. Puis, ils les réévaluent et en réclament le paiement. Ces derniers se trouvent démunis lors du rappel et n'ont pas d'autre recours que de régler les sommes dues et peuvent parfois même s'endetter pour cela. Aussi, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur le sujet, et notamment s'il ne serait pas possible de contraindre juridiquement ces propriétaires-bailleurs, non respectueux et quelque peu malhonnêtes, à adopter un comportement civique.

Texte de la réponse

Les provisions sur les charges locatives sont des avances versées en même temps que le loyer. Cette pratique est autorisée par la loi, sous réserve d'une régularisation annuelle (art. 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Les provisions mensuelles ou trimestrielles constituent des estimations de charges à venir. Le montant, nécessairement approximatif, est déterminé en tenant compte des dépenses de l'année précédente. Il varie chaque année en fonction de l'augmentation annuelle des dépenses. Ce montant est prévu la première année par le bail. Si en cours d'exécution du bail, il s'avère que le contrat prévoit une provision pour charges insuffisante par rapport à leur liquidation, le propriétaire-bailleur ou l'administrateur peut proposer une majoration par l'envoi d'un avis de modification de la provision. L'obligation du bailleur de procéder annuellement à une régularisation des charges n'étant assortie d'aucune sanction, il appartient au locataire de l'exiger de même que la tenue à sa disposition des pièces justificatives des comptes. À défaut de régularisation annuelle, le bailleur pourra réclamer le paiement des charges dues sur présentation des justificatifs dans la limite de la prescription de cinq ans. Enfin, en cas de sous-évaluation avérée des provisions mensuelles initiales, si un préjudice a été causé au locataire, celui-ci pourra éventuellement obtenir judiciairement d'être indemnisé par le bailleur (cour d'appel de Paris, 6e chambre section C, 29 octobre 2003, Bensimon c/Cocherie et autres).

Données clés

Auteur : [M. Laurent Hénart](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108788

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 novembre 2006, page 11503

Réponse publiée le : 17 avril 2007, page 3779