



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 30815

Texte de la question

M. Christian Estrosi attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété. Cet article impose l'établissement et le vote d'un budget prévisionnel annuel, avec régularisation éventuelle de celui-ci lors de l'approbation des comptes de l'exercice. L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports entre locataires et bailleurs impose à ces derniers de restituer au locataire sortant, dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clefs, le dépôt de garantie, déduction faite des sommes justifiées restant dues. Le copropriétaire bailleur ne disposant lors du départ de son locataire que du budget prévisionnel, il lui demande de bien vouloir préciser sur quel document ce dernier serait fondé à établir un décompte de charges réelles à imputer sur le dépôt de garantie, aux fins de respecter le délai légal de restitution de celui-ci, sachant par ailleurs qu'il ne peut exiger à tout moment du syndic la communication des charges réelles de copropriété.

Texte de la réponse

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), a rendu obligatoire, à compter du 1er janvier 2002, la distinction entre le budget prévisionnel établi pour les dépenses courantes de copropriété, seul type de dépenses ayant une incidence sur les charges afférentes au locataire, et les dépenses pour travaux comptabilisées hors budget prévisionnel. L'article 14-1 nouveau de la loi de 1965 précitée précise que le budget prévisionnel est voté par le syndicat des copropriétaires, et que l'appel des charges se fait par provisions trimestrielles ou selon une autre périodicité si l'assemblée générale des copropriétaires le décide. De plus, ces provisions qui représentent une fraction du budget voté sont exigibles le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. De fait, ces dispositions mettent fin à des pratiques anciennes, qui se maintenaient essentiellement en région parisienne, et par lesquelles les copropriétaires rembouraient au syndicat, trimestriellement et à terme échu, les dépenses que celui-ci avait engagées. Ces nouvelles dispositions ne modifient pas sensiblement les modalités de demandes de provisions adressées par les copropriétaires bailleurs à leurs locataires au titre de leurs charges locatives. En effet, la part récupérable des charges locatives sur les charges courantes de copropriété est a priori du même ordre que celle des années écoulées et, avant comme après la loi SRU, la régularisation des charges de copropriété est annuelle. Par ailleurs, le délai de remboursement du dépôt de garantie au locataire, fixé à deux mois de la restitution des clés par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue avant cette restitution. Or, ceci n'est pas toujours le cas, et les tribunaux admettent que le bailleur restitue au locataire sortant 75 % à 80 % du dépôt de garantie dans ce délai et ne rembourse le solde dû, sans intérêts, qu'après la régularisation annuelle. Les dispositions introduites par la loi SRU ne modifient en rien cette pratique admise par la jurisprudence, qui a pour avantage de limiter les inconvénients dus au caractère annuel de la date de régularisation des charges et ce, tant pour le locataire que pour le bailleur.

Données clés

Auteur : [M. Christian Estrosi](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30815

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 décembre 2003, page 9747

Réponse publiée le : 16 mars 2004, page 2063