



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 505

Texte de la question

M. Didier Julia appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la nouvelle réglementation, issue de la loi SRU, de la gestion des charges de copropriété locatives. Il semblerait que la copropriété ne puisse plus faire des appels de charge avant de connaître le montant des charges réelles de l'année écoulée, qui ne pourra intervenir qu'au cours du premier trimestre de l'année suivante. Or ce dispositif poserait un problème en cas de départ d'un locataire. En effet, le délai de restitution de la caution laissée par le locataire est actuellement fixé à deux mois. Ce délai ne permettrait plus aux propriétaires de retenir sur la caution la part des charges de copropriété restant due par le locataire sortant. Il lui rappelle que le délai de restitution de la caution est déjà considéré trop long par de nombreux locataires sortants qui doivent acquitter une nouvelle caution lors de leur entrée dans un nouveau logement. Aussi, il résulte de cette disposition qu'une des deux parties risque de se trouver lésée. Soit le locataire, si ce dispositif entraîne un allongement de la durée de la restitution de la caution afin de permettre au propriétaire de calculer le solde des charges de l'année écoulée sur le montant réel. Soit le propriétaire, qui ne pourra retenir sur la caution le reliquat de charges dû par le locataire. Il lui demande comment il peut être remédié à cette situation.

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 payées. 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 qu'après la régularisation annuelle, sans intérêts. Les dispositions introduites par la loi SRU ne modifient en rien cette pratique admise par la jurisprudence, et 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. Didier Julia](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 505

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juillet 2002, page 2634

Réponse publiée le : 18 novembre 2002, page 4297