



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 96881

### Texte de la question

M. Philippe Vitel attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les rapports entre bailleur et locataire, et plus particulièrement sur l'application de l'article 23, alinéa 4, 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. En effet, celui-ci indique que le bailleur doit communiquer au locataire le décompte par nature des charges un mois avant leur régularisation annuelle, et que durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Or, dans les faits, bon nombre de locataires ne parviennent pas à consulter ces documents ni à obtenir une nomenclature précise des charges de copropriété, même après plusieurs demandes, et ce en raison de bailleurs récalcitrants. Il souhaiterait donc connaître la signification exacte de l'expression « tenu à disposition » figurant dans le texte de loi, ainsi que les moyens dont disposent les locataires pour accéder à ces documents en cas de refus ou de silence du bailleur. Par ailleurs, il lui demande quelles sont les dispositions qui pourraient permettre aux locataires éloignés géographiquement du domicile du bailleur d'obtenir lesdites pièces justificatives.

### Texte de la réponse

À l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'expression « tenu à disposition » signifie que le locataire n'est pas fondé à exiger une mise à disposition effective des pièces justificatives pendant ce délai, mais qu'il doit pouvoir accéder aux documents dans des conditions raisonnables et normales. De plus, les pièces doivent être mises à la disposition personnelle de tous les locataires. Cela exclut qu'il leur en soit donné connaissance au cours d'une unique réunion (cass., 3e civ., 28 janvier 2004). Toutefois, si rien n'empêche un accord amiable entre les parties, la jurisprudence existante précise que rien n'oblige le propriétaire à donner copie des pièces justificatives (CA Paris, 6e chambre, 7 mars 2006). De plus, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a précisé dans un arrêt du 17 février 2004 que le locataire n'est pas fondé à exiger que les pièces lui soient adressées. Enfin, la loi susvisée étant d'ordre public, le bailleur ne peut s'exempter de cette mesure. À défaut, il appartient au locataire de saisir le juge.

### Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Vitel](#)

**Circonscription :** Var (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 96881

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 28 décembre 2010, page 13872

**Réponse publiée le** : 22 février 2011, page 1793