



Fourniture par le bailleur d'un décompte annuel de charges

Par **neo**, le **27/05/2008** à **09:54**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement à Paris depuis 2003. J'acquitte tous les mois le montant du loyer ainsi qu'une provision pour charges. Je me suis aperçu récemment que mon bailleur ne m'avait jamais transmis les décomptes d'apurement de charges des années 2005, 2006 et 2007. Le dernier décompte en ma possession est celui de l'année 2004 (transmis par le bailleur en mars 2005) qui montrait un excédent en ma faveur (la provision versée dépassait les dépenses réelles de l'année).

J'ai contacté le bailleur pour lui demander de me transmettre les décomptes manquants (2005, 2006, 2007). Sans nouvelles de sa part, je lui ai formalisé ma demande dans un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, qu'il a bien reçu mais auquel il n'a toujours pas répondu au bout de 2 mois.

Je voudrais connaître mes droits en la matière. Il me paraît normal que le bailleur justifie de l'utilisation qu'il fait des provisions pour charges que je lui verse. Comment puis-je contraindre le bailleur à me fournir les décomptes annuels manquants ? A défaut de les obtenir, quels sont mes droits ?

Merci pour vos conseils.

Cordialement

Par **sache**, le **27/05/2008** à **10:29**

Bonjour, ceci pourra peut être vous aider, je suis dans la même situation que vous et j'ai donné quinze jours à mon propriétaire, j'ai envoyé une LRAR il y a une semaine mais toujours pas de réception de sa part, soit la poste est vraiment lente, soit le propriétaire ne cherche pas cette lettre à la poste.

Article 23 Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 88 JORF 16 juillet 2006

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1) Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2) Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
- 3) Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.