

Les charges locatives récupérables : jusqu'où le bailleur doit-il jouer la transparence ?

RL>143 LA QUESTION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES EST SOUVENT L'OBJET DE CONFLITS, GÉNÉRALEMENT DES CONTENTIEUX ENTRE LOCATAIRES ET BAILLEURS. UNE CLARIFICATION DES TEXTES ET DE LA JURISPRUDENCE S'IMPOSE.

Les charges locatives sont généralement définies comme les sommes que le locataire ou l'occupant doit verser au bailleur en plus du montant du loyer principal pour acquitter les prestations accessoires résultant du contrat de location.

Cette notion, totalement ignorée par le Code civil, s'est développée au fur et à mesure des législations.

Il a donc été admis l'idée, selon laquelle le locataire devait rembourser au bailleur, en plus du loyer, un certain nombre de charges et de taxes qui pèsent sur l'immeuble.

Cette répartition présente un intérêt pour le bailleur qui peut, alors qu'il s'acquitte de dépenses en partie pour le compte de son locataire, lui en demander le remboursement dès lors qu'elles correspondent à un service rendu.

Pour le locataire, le fait de scinder le loyer et les charges permet de mieux cerner le montant de telle ou telle consommation, imposition, et ou prestation qui pèsent dans son budget et d'en suivre l'évolution. Mieux informé de l'évolution des charges, le locataire est plus à même d'en maîtriser l'accroissement et donc le coût ⁽²⁰⁾.

Dans le secteur libre, et plus particulièrement dans le cadre des contrats de location

conclus à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, soumis aux dispositions impératives de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 auxquels nous nous limiterons ici, deux textes font référence en matière de charges : le décret n° 87-713 du 26 août 1987 et l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Ces deux textes permettent de bien cerner la nature et la consistance des charges récupérables, c'est l'objet du décret du 26 août 1987 précité.

L'article 23, quant à lui, en distinguant trois catégories générales de charges, s'attache à définir les critères permettant la récupération de ces charges sur le locataire. Précisons ici que l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989, impose expressément au locataire de payer les charges en sus de son loyer.

I. - DÉTERMINATION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

A. Notion de charges dites récupérables

Parmi les nombreuses définitions que l'on peut lire, on peut noter celle du professeur Gérard Cornu ⁽²¹⁾, qui précise que les charges d'habitation sont « l'ensemble des dépenses » ➤

notes

(20) Notons que l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, modifié par l'article 35 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 permet aux délégués des associations de locataires d'accéder « aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives » sans toutefois fixer les modalités pratiques d'accès à ce droit, ce qu'on ne peut que regretter.

(21) Cornu G., Vocabulaire juridique, V° Charge, PUF 1996.



Cyril SABATIÉ
Responsable du
service juridique
de la FNAIM



Valérie CARTERON
Consultante
juridique à la
FNAIM

de fonctionnement d'un immeuble (coût global du logement) avant ventilation entre propriétaire et locataire ».

Au sein de ces dépenses, se situent les charges locatives incombant au locataire qui devra s'en acquitter en plus de son loyer. Ces charges récupérables sont alors considérées comme l'accessoire du loyer principal.

En définitive, les charges récupérables ou locatives sont l'ensemble des charges que le bailleur a supportées dans l'intérêt du locataire mais qui incombent normalement à ce locataire.

Ce concept de « charges récupérables », déjà retenu dans le cadre de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 dite « loi Quilliot », trouve son origine dans ce qu'il est courant d'appeler les accords Delmon du 19 octobre 1974.

En effet, dans le cadre d'accords négociés au sein de cette commission, avait été élaborée une énumération de charges dites récupérables et non récupérables.

La légitimité de ces accords ayant été remise en cause car ils ne s'appliquaient qu'aux seuls signataires, il faudra attendre la publication de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour renvoyer au décret du 26 août 1987.

À ce jour, la récupération des charges des baux d'habitation résulte de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989^[22] précité (qui est venu remplacer l'ancien article 18 issu de la loi du 23 décembre 1986).

En ce qui concerne la majorité des autres régimes locatifs (baux de droit commun, baux commerciaux, professionnels), il peut être volontairement et contractuellement fait référence à ces textes ou à tous autres (tels les articles 605 et 606 du Code civil), le principe demeurant celui de la liberté contractuelle.

B. Caractère et consistance des charges récupérables

a) Consistances des charges

Le législateur distingue deux niveaux de

détermination de charges.

En premier lieu, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 énonce que les charges récupérables sont classées en trois catégories et sont exigibles en contrepartie :

- de services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments communs de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ensuite, l'article 23 précité prévoit qu'un décret pris en Conseil d'État fixe la liste des charges récupérables. Sans rentrer dans le détail, l'annexe du décret fixe la liste des charges récupérables et les classe en huit postes.

b) Caractéristiques des charges récupérables

Paru au Journal officiel du 30 août 1987, le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des charges que le bailleur est en droit de récupérer auprès du locataire.

Rappelons que la liste des charges récupérables, annexée à ce texte, présente deux caractéristiques dont la première tient au fait qu'elle est issue d'un texte qui est lui-même d'ordre public. Ainsi, cette liste contenue dans le décret est elle-même d'ordre public.

Cette notion est importante puisqu'elle induit que les parties ne peuvent convenir, dans un contrat de location d'habitation, la récupération de charge non prévue dans ce décret.

La seconde caractéristique résulte de la rédaction même de l'article 1^{er} du décret permettant d'affirmer que cette liste des charges locatives récupérables est limitative^[23]. On peut regretter aujourd'hui cette rédaction et les effets de cette jurisprudence de la Cour de cassation cristallisant ainsi l'évolution d'une liste qui aura bientôt trente ans d'existence. Certes, les catégories et l'énumération fixées par ce décret peuvent faire l'objet d'interprétations ponctuelles, mais là encore,

notes

[22] À l'instar de l'article 23 de la loi n° 82-526 dite Quilliot du 22 juin 1982 (JO 23 juin).

[23] Cass. 3^e civ., 10 mars 1999, n° 90-10.499, D. 1999, I.R., p. 113, JCP G 1999, II, 10154, note Rade et Mozas Ph. ; Cass. 3^e civ., 27 nov. 2002, n° 01-11.130, Bull. civ. III, n° 2037, AJDI 2003, p. 119, note Rouquet Y. ; Cass. 3^e civ., 1^{er} avr. 2003, n° 02-10.172, Loyers et copr. 2003, n° 149.



la jurisprudence traduit strictement ce texte, au grand dam des bailleurs.

Notons cependant une volonté de réforme du ministère du Logement qui, dès le 19 février 2003, confiait à Philippe Pelletier une mission de réflexion sur l'évolution de la réglementation relative aux charges locatives.

Dans le rapport qu'il a rendu le 11 juin 2003^[24], Philippe Pelletier a notamment proposé d'amender le texte afin :

- de permettre l'actualisation de la liste des charges récupérables ;
- de s'autoriser le raisonnement par analogie ;
- de faire porter la récupération sur les locataires sur la totalité de la dépense engagée au titre des contrats d'entreprise (y compris donc la TVA et la marge bénéficiaire de l'entreprise) conclus à l'effet d'assurer un service récupérable par nature.

Ce texte a ensuite fait l'objet d'une discussion au sein de la Commission nationale de concertation et n'a malheureusement abouti à aucun texte à ce jour.

II. - L'OBLIGATION DU BAILLEUR EN MATIÈRE DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Les dispositions de ce décret de 1987 fixant la liste des charges récupérables doivent donc être conjuguées avec celles de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précité.

On retiendra notamment comme principe majeur que si le bailleur est en droit de recouvrer auprès de son locataire les charges considérées comme récupérables, encore faut-il qu'il soit en mesure de les justifier.

A. Le principe de justification de la provision

C'est le principe fondamental énoncé par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 : les charges récupérables sont exigibles sur justification. L'énoncé de ce prin-

cipe a conduit naturellement les juges à proscrire toute évaluation forfaitaire des charges récupérables^[25], de même que la notion de loyer « *charges comprises* ».

Pour permettre la mise en œuvre du principe qu'il énonce dans son premier alinéa, l'alinéa 6 du même article autorise le bailleur à choisir entre deux modes de recouvrement des charges :

La **première** consiste à exiger le remboursement des dépenses réelles que le bailleur a effectuées. Cette technique est en pratique rarement utilisée car très fastidieuse.

La **seconde** — la plus usitée — tend à exiger du locataire le versement d'une provision. Ce mode de recouvrement consiste, pour le bailleur, à exiger du locataire le versement d'une ou plusieurs provisions, présentant un caractère estimatif.

Généralement, le bailleur opte pour le versement d'une provision mensuelle (calculée sur la périodicité de versement du loyer). Pourtant, rien n'interdit aux parties au contrat de prévoir le versement d'une provision trimestrielle ou semestrielle, notamment lorsque les charges sont peu élevées.

La méthode de versement de charges par provisions, envisagée par le législateur, suppose que deux conditions soient impérativement remplies.

En effet, l'article 23, alinéa 6 de la loi du 6 juillet 1989 impose que la demande de provision soit justifiée par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle des charges. En outre, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou que le bailleur est une personne morale, la provision doit être justifiée par un budget prévisionnel. À défaut, le locataire peut demander une diminution de la provision^[26].

B. Les obligations du bailleur lors de la régularisation des charges

a) Une régularisation au moins annuelle

Si l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 auto- ➤

notes

[24] Pelletier Ph., Les charges locatives : rapport au ministre et ses suites, Rev. loyers 2003, p. 392.

[25] Cass. 3^e civ., 20 déc. 1995, n° 93-20.123, Bull. civ. III, n° 262, Loyers et copr. 1996, n° 108.

[26] Cass. 3^e civ., 18 juin 2002, n° 01-01.856, Rev. Administrer 2003, n° 354, p. 46, note Gaucière B.

rise le bailleur à exiger le versement de provisions, il le contraint néanmoins à respecter un certain nombre d'obligations formelles qui lui permettent de justifier les dépenses dont il demande le remboursement.

Ainsi, aux termes de l'article 23, alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque les charges locatives donnent lieu à versement de provisions, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle^[27]. Obligation légère puisque le bailleur, qui n'a pas justifié chaque année sa demande, conserve néanmoins le droit de réclamer les charges ultérieurement en présentant les justificatifs^[28]. Cette régularisation au moins annuelle présente un double intérêt :

Elle permet d'abord, à la clôture de l'arrêté de comptes, de s'assurer que la provision qui a été versée tout le long de la période de l'exercice est bien adaptée à la situation réelle. Le locataire peut ainsi vérifier que les provisions dont ils s'acquittent ne sont pas abusives ou sous-évaluées.

En outre, la régularisation autorise en quelque sorte le bailleur à remettre « *les compteurs à zéro* » et à ajuster au plus près de la réalité économique la provision que le locataire devra payer à compter de la date de régularisation. Le bailleur évite également le risque d'une action en réparation du préjudice subi par le locataire devant supporter une régularisation de charges trop lourde du fait d'une provision sous-évaluée^[29]. En effet, certains locataires soutiennent parfois que la provision manifestement sous-évaluée a un caractère dolosif, sans lequel ils n'auraient pas conclu le bail^[30].

Selon les circonstances, le locataire devra régler la différence entre la somme de l'ensemble des provisions versées et le montant réel des dépenses effectivement engagées

par le bailleur et récupérables au titre de l'exercice considéré. À l'inverse, le bailleur pourra bien sûr être tenu de rembourser au locataire l'éventuel trop-perçu^[31].

b) Le contenu de l'obligation du bailleur

Dans le cadre de son obligation de régularisation des charges, le bailleur est également tenu de remplir deux obligations que le législateur a bien pris soin de préciser dans le dernier alinéa de l'article 23.

Le contour de l'obligation du bailleur se limite à :

- communiquer au locataire un certain nombre de documents, pendant un certain délai ;
- mettre à sa disposition certaines pièces justificatives.

1. L'OBLIGATION DE COMMUNIQUER LE DÉCOMPTÉ PAR NATURE DE CHARGES ET LE MODE DE RÉPARTITION DANS UN CERTAIN DÉLAI

L'alinéa 7 de l'article 23 précité exige qu'un mois avant la date de régularisation, le bailleur communique à son locataire le décompte par nature de charges.

En pratique, la loi impose au bailleur la communication de la liste des dépenses classées par nature de charges comme par exemple l'ascenseur, l'eau, le chauffage, etc.

À la lecture du document communiqué, le locataire doit être en mesure de distinguer les charges dites générales, de celles relatives à une partie du bâtiment.

Ainsi, les documents communiqués doivent permettre au locataire de bien identifier la nature et la catégorie mais également leur mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs.

notes

[27] Précisons que sous l'empire de la loi du 22 juin 1982 dite loi Quillot, le législateur prévoyait que la régularisation ne pouvait être qu'annuelle (art. 24).

[28] Cass. 3^e civ., 3 avr. 1996, n^o 94-13.891, Rev. Administrer 1996, n^o 283, p. 27, sous réserve de la prescription de l'article 2277 du Code civil, à savoir cinq années ; Cass. 3^e civ., 27 mai 2003, n^o 02-12.253, JCP G 2003, IV, 2297.

[29] CA Paris, 6^e ch. B, 29 oct. 2003, CPCN c/ Boccara, AJDI 2004 p. 27.

[30] Pour illustration, TI Charenton-le-Pont 13 juill. 1999, Szman c/ Mouilleron (inédit).

[31] La loi n^o 2005-32 du 18 janvier 2005 (JO 19 janv.) de programmation pour la cohésion sociale, a étendu la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil au paiement des charges locatives ainsi qu'aux actions en remboursement des loyers, fermages et charges locatives indûment versés.

Il convient de préciser que les dispositions particulières de l'article 68 de la loi 1^{er} septembre 1948 restent applicables et que dans le cadre de cette loi, le locataire ne peut demander le remboursement des sommes qu'il a indûment versées que pendant trois ans.



Cette exigence du texte quant au mode de répartition ne pose pas de véritable difficulté dans les immeubles soumis au régime de la copropriété. Le mode de répartition des charges est par principe celui qui est défini dans le règlement de copropriété : il y a lieu, alors, de se reporter aux dispositions du règlement de copropriété et de suivre le mode de répartition défini. Ainsi, il suffit de vérifier que tel lot donné en location est affecté de tel nombre de millièmes de charges générales et de charges spéciales^[32].

En pratique, l'obligation nous semble remplie lorsque la présentation fait apparaître les différentes catégories de charges, par exemple, eau chauffage, ascenseur, etc., avec indication pour chaque catégorie du total des tantièmes de charges et de la part imputable à chaque locataire.

Cette formalité sera, par exemple, remplie par le copropriétaire lorsqu'il adressera au locataire le relevé détaillé des dépenses de l'immeuble concerné^[33]. Ce relevé détaillé fait en général apparaître l'ensemble des dépenses de l'immeuble, leur catégorie, la clé de répartition et leur caractère récupérable. Certains logiciels permettent également de sortir ce relevé par lot de copropriété, donc pour chaque logement loué, avec les détails pour le lot concerné. Le relevé de compte individuel du copropriétaire permet en complément de déterminer précisément le montant de l'ensemble des charges payé par le copropriétaire sur l'année.

La détermination du mode de répartition devient cependant beaucoup plus délicate lorsque l'immeuble collectif appartient en entier à un seul propriétaire.

Le problème vient du fait que la loi ne prévoit aucune méthode pour aider le bailleur à établir le mode de répartition.

Il appartient donc aux parties de choisir dans le bail un mode de répartition qui leur convient. C'est en ce sens que les tribunaux admettent

une répartition équitable comme par exemple une répartition en fonction des surfaces de chauffe, ou bien encore en fonction du nombre d'occupants^[34].

Notons, qu'en pratique, les méthodes les plus utilisées sont celles qui consistent à établir les millièmes de charges en fonction de la surface des locaux ou en fonction du critère de l'utilité que présentent les services collectifs et équipements communs. Saisis des contestations des locataires fondées sur l'article 1135 du Code civil^[35], les juges du fond se réservent le droit de vérifier le caractère équitable du mode de répartition.

En ce qui concerne le mode de communication, la lettre recommandée avec avis de réception reste véritablement le moyen le plus adéquat.

2. L'OBLIGATION DE METTRE À LA DISPOSITION LES PIÈCES JUSTIFICATIVES

Si l'on en croit le nombre de décisions rendues dans le domaine, c'est assurément ce second volet de l'obligation du bailleur qui est le plus délicat.

Avant d'évoquer le contentieux qui pèse sur ce sujet, revenons au texte.

L'alinéa 7 de l'article 23 énonce que « *durant un mois à compter de l'envoi du décompte par nature de charges, les pièces justificatives sont tenues à disposition du locataire* ».

À la lecture du texte, on perçoit clairement que le législateur a manqué de donner au bailleur — ou à son mandataire — un certain nombre de précisions indispensables à la bonne exécution de son obligation.

En pratique, se pose la question de savoir quelles sont les pièces justificatives que le bailleur doit tenir à disposition.

De quelle manière et dans quels lieux le locataire peut-il consulter ces pièces justificatives ?

De même, quelles sont ces pièces considé- ➤

notes

[32] Rép. min. n° 72674, JO AN Q. 7 oct. 1985, p. 4767.

[33] Ce document lui est communiqué par le syndic chaque année à la clôture de l'exercice comptable (pour l'approbation des comptes).

[34] L'ancien article 38 de la loi du 1er septembre 1948 prévoyait une répartition au prorata des loyers payés selon la surface corrigée de chaque logement.

[35] Code civil, article 1135 : « *Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature* ».

rées comme justificatives ?

À cette question, le texte de la loi du 6 juillet 1989 ne donne aucune réponse de sorte qu'il est d'usage de se référer à l'ancien texte de l'article 24 de la loi du 22 juin 1982.

Les pièces justificatives peuvent être les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quotité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments concernés. Cette énumération abrogée, qui n'a donc pas de force obligatoire, reste néanmoins une référence. C'est en ce sens qu'une réponse ministérielle est venue indiquer que les pièces justificatives sont aussi toutes les pièces qui ont été utilisées pour la régularisation de charges^[36]. Cette réponse ministérielle, comme le souligne M. Beddeleem^[37], rend l'obligation irréalisable car le propriétaire bailleur en copropriété ne dispose pas de l'ensemble de ces pièces. Il est en effet primordial de souligner, pour comprendre les difficultés du bailleur copropriétaire, que l'ensemble des factures et pièces justificatives appartient à la comptabilité du syndicat des copropriétaires et non au copropriétaire pris individuellement^[38].

Il ne peut donc que remettre au locataire les pièces qui lui sont transmises par le syndic de l'immeuble^[39].

Notons également, en respectant une lecture stricte de l'article 23, qu'aucune disposition légale n'autorise le locataire à se faire remettre la comptabilité du syndicat des copropriétaires. À l'extrême, il nous semble même que les articles 18-1 de la loi n° 65-55 du 10 juillet 1965 et 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 y font expressément obstacle^[40]. Pour se conforter dans cette position, rappelons que le droit de consulter les

pièces justificatives des charges avait été ouvert aux locataires par l'article 24 de la loi dite « Quilliot » du 22 juin 1982, pour finalement être abrogé par l'article 55 de la loi dite « Méhaignerie » du 23 décembre 1986.

Il est important de rappeler que, sous le régime de la copropriété, c'est le conseil syndical qui effectue le contrôle des comptes^[41] et des pièces comptables. Seule l'assemblée générale peut éventuellement refuser d'approuver ces comptes. Le regard du locataire sur ces pièces comptables prises individuellement est bien entendu sans conséquence et donc dépourvu de tout intérêt.

Relevons un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence^[42] en date du 17 février 2004, par lequel les juges du fond ont rappelé que seul le décompte doit être envoyé au locataire et que ce décompte doit prévoir la ventilation des charges par nature, ce que le bailleur n'avait pas fait en l'espèce. Les juges rappellent, en outre, qu'en ce qui concerne les justificatifs, le bailleur doit seulement les tenir à disposition.

La notion de mise à disposition des pièces justificatives

La question se pose de savoir ce que les juges entendent par mise à disposition.

Une jurisprudence abondante dans ce domaine donne un certain nombre de précisions. Notons certaines décisions dans lesquelles les juges du fond ont énoncé que la production par le bailleur d'un seul décompte informatif est insuffisant^[43].

Dans un arrêt en date du 14 décembre 2000, la cour d'appel de Paris^[44] est venue affirmer que les comptes de gestion destinés aux assemblées générales de copropriété et qui ont

notes

[36] Rép. min. n° 30217, JO AN Q. 30 nov. et 18 nov. 1987, p. 6544.

[37] Beddeleem C., Les baux d'habitation, Ann. loyers, p. 345.

[38] En témoigne l'ensemble des articles de la loi n° 65-57 du 10 juillet 1965, qui utilisent de manière cohérente la terminologie suivante : « la comptabilité du syndicat », « les comptes du syndicat ».

[39] Voir note n° 11.

[40] Le droit d'accès aux pièces justificatives de charges et la communication des archives n'est en effet strictement limité qu'aux seuls copropriétaires.

[41] D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 26.

[42] CA Aix-en-Provence, 11^e ch., 17 févr. 2004, Salem c/ Dahan.

[43] TI Bobigny, 12 sept. 1995, n° RG 94/259, M. Urbain c/ Sté HLM Efiolis, JCP N 1997, II, 1014, obs Gallet Ch.-H.

[44] CA Paris, 14 déc. 2000, Époux Meerun c/ Nadeem, Loyers et copr. 2001, n° 88, obs. Vial-Pedroletti B.

[45] Cass. 3^e civ., 19 janv. 2000, n° 98-12.658, D. 2000, I.R., p. 34.

trait à la répartition des charges générales de copropriété, parce qu'ils ne comportent pas de ventilation, ne sont pas considérés comme des pièces justificatives. Dans tous les cas, les juges du fond recherchent *in concreto* si les charges sont véritablement justifiées ⁽⁴⁵⁾.

La consultation des pièces

Là encore, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ne donne aucune précision sur le mode de consultation des pièces. La loi oblige seulement le bailleur à tenir les pièces justificatives du compte du locataire à sa disposition pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte.

Faut-il en déduire que le bailleur est tenu de se tenir à disposition du locataire pendant toute cette durée et de répondre à toutes ses questions ?

Doit-il pendant tout ce délai remettre au locataire qui en fait la demande l'ensemble de tous les documents originaux ?

La jurisprudence sur ces deux points donne des réponses qu'il convient de développer.

En ce qui concerne la possibilité pour le locataire d'obtenir des photocopies des documents, la jurisprudence interprète strictement le texte et considère, à juste titre, que le bailleur n'est pas tenu de fournir gratuitement des photocopies de ces justificatifs au preneur. Cependant, les juges indiquent que rien ne s'oppose à ce que les justificatifs soient envoyés au locataire sur sa demande et à ses frais ⁽⁴⁶⁾.

Par un arrêt ⁽⁴⁷⁾ important rendu en date du 28 janvier 2004, les Hauts magistrats, pour la première fois, précisent que le bailleur doit tenir les pièces justificatives à la disposition personnelle de tous les locataires. En l'espèce, le bailleur avait bien communiqué aux locataires un décompte individuel, mais les locataires estimaient ne pas avoir été en mesure de contrôler les charges résultant de ce décompte. Le bailleur considérait avoir respecté la deuxième phase de son obligation dans le délai légal puisqu'il avait organisé, dans ses lo-

caux, une réunion collective de vérification des charges. La Cour de cassation a fait droit à la demande des locataires en considérant que le contrôle des charges prévu à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 est un droit que chaque locataire doit pouvoir exercer à titre individuel. Un arrêt de la cour d'appel de Caen du 3 octobre 2002 ⁽⁴⁸⁾ considère que le décompte de copropriété adressé à la locataire est suffisamment détaillé et « *qu'aucune disposition légale ne prévoit qu'un locataire de lot dépendant d'une copropriété puisse se faire remettre copie de tout ou partie de la comptabilité du syndicat des copropriétaires ou même y avoir directement accès* ».

Cet arrêt qui semblait être dans la stricte orthodoxie de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée, est pourtant censuré par la troisième chambre civile de la Cour de cassation par un arrêt du 30 juin 2004 ⁽⁴⁹⁾.

Pour autant, l'examen de cet arrêt, contrairement à ce que d'aucuns ont pu lui faire dire ⁽⁵⁰⁾, ne semble pas conduire à exiger du bailleur copropriétaire la production et la mise à disposition de l'ensemble des factures de la copropriété. En effet, l'arrêt censure la cour d'appel de Caen, au motif que les juges du fond n'ont pas relevé que la mise à disposition avait été respectée. Mais la Cour de cassation ne s'est pas expressément exprimée sur la validité et la nature des pièces justificatives produites. Les moyens du pourvoi invitaient pourtant à se prononcer sur cette question, mais ces moyens n'ont pas été examinés par la Haute juridiction.

Pour comprendre cette cassation, il faut simplement retenir que la demande initiale était une injonction de produire les pièces justificatives et donc finalement cette cassation n'est qu'une censure de « *procédure* », rien de plus selon nous. On suivra cependant avec attention la décision des juges Rennais de la cour d'appel de renvoi. ➤

notes

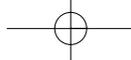
(46) CA Paris, 6^e ch. B, 27 sept. 1996, *Methe c/ Godeberge*, *Loyers et copr.* 1996, n° 465 et CA Aix-en-Provence, 11^e ch., 17 févr. 2004, *Salem c/ Dahan*.

(47) Cass. 3^e civ., 28 janv. 2004, n° 02-15.810, *Loyers et copr.* 2004, n° 66.

(48) CA Caen, 1^{re} ch. civ. et comm., 3 oct. 2002, *Mme P. c/ M. W.*, *Revue Bleue* 2003, p. 20 note Salmon J.-J.

(49) Cass. 3^e civ., 30 juin 2004, n° 03-11.098, *AJDI* 2004, p. 888.

(50) Extrait : « M. X..., locataire d'un appartement dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, a demandé qu'il fût joint à M.Y..., sa bailleuse, de mettre à disposition les pièces justificatives des charges réelles relatives à l'exercice 1999-2000 ».



De l'ensemble de ce développement, reprenant point par point le processus de justification des charges permettant leur récupération sur le locataire, il est important de retenir qu'il y a certes une obligation de justification et de transparence de la part du bailleur, mais le locataire ne saurait exiger de ce dernier qu'il aille au-delà des exigences ac-

tuelles imposées par la loi.

Ne perdons pas de vue que soumettre le bailleur à des obligations de justification complexes, voire insurmontables, priverait fatalement celui-ci de son droit à récupération des charges régi par les textes.

La justification doit demeurer un équilibre entre les besoins du locataire d'être informé de ce

