

Droit  
français

# Baux d'habitation



EURO

**Dominique Aguilar**

EUROGERSINFORMATION

28/11/2018

Le bailleur devra à son tour créer un espace personnel sur le site et renseigner les éléments relatifs à son logement et au bail.

Une proposition de contrat de cautionnement sera automatiquement générée. Les conditions du contrat devront être acceptées par le bailleur pour être garanti en cas d'impayés de loyers et charges.

Le locataire peut également bénéficier d'une avance loca-pass pour financer le dépôt de garantie versé au moment de la signature du bail.

Dans le cadre du bail mobilité, la loi ELAN prévoit que les locataires sont éligibles à la garantie Visale sous une forme renforcée puisqu'elle prévoit la prise en charge des impayés mais aussi de la remise en l'état des locaux en cas de dégradations.

### QUESTIONS – REPONSES

#### Que devient la GRL ?

La GRL (garantie des risques locatifs) est un dispositif par lequel un bailleur souscrit un contrat avec une compagnie d'assurance afin de se prémunir contre certains risques liés à la location (impayés de loyers, dégradations...). Depuis le 1er janvier 2016, ces contrats ne sont plus distribués par les assureurs et ne pourront plus faire l'objet de nouvelles souscriptions. Toutefois, si le bailleur a souscrit un contrat avant le 31 décembre 2015, son contrat est valable durant 1 an et peut être renouvelé à son échéance.

## 5 - Imputation du paiement

### QUESTIONS – REPONSES

#### Un locataire qui doit plusieurs mois de loyer et en paie un a-t-il le droit d'exiger du bailleur que ce paiement soit imputé sur le mois le plus récent ?

Sauf mention contraire du bail, le locataire a le droit d'indiquer lorsqu'il paie à quel mois correspond le paiement (article 1253 du code civil) et dans ce cas la quittance doit mentionner cette imputation.

#### Et si la quittance ne mentionne pas le mois de loyer sur lequel s'impute le paiement, peut-on l'imputer sur la dette la plus ancienne ?

Dans ce cas, il faut appliquer les règles de l'article 1256 du code civil qui prévoient que lorsqu'il y a plusieurs dettes échues, le paiement doit être imputé sur celle que le débiteur avait le plus intérêt

d'acquitter et qu'en présence de dettes échues et non échues, l'imputation se fait sur la dette échue. Enfin, si les dettes sont égales, l'imputation se fait sur la plus ancienne.

## B - Charges locatives récupérables

### 1 - Que sont les charges locatives récupérables ?

Une liste des charges récupérables auprès du locataire est donnée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Dans le cas des baux relevant de la loi du 6 juillet 1989, l'article 23 renvoie à ce décret. Les charges dont le propriétaire pourra demander le paiement au locataire sont donc celles qui figurent dans la liste et pas d'autres. Car cette liste, ainsi que l'a précisé la jurisprudence, a un caractère limitatif. Ce qui pose des problèmes de cohérence : par exemple, est-il logique que les frais de désinsectisation figurent dans les charges récupérables et pas les frais de dératisation ? Ces incohérences n'ont pas été résolues par la loi ENL, bien qu'elle apporte certaines modifications. Ainsi, en ce qui concerne les charges liées aux ascenseurs, sont récupérables certaines dépenses faites par le bailleur au titre d'un contrat d'entretien.

La loi ENL donne également la possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par accord collectif local dans deux domaines bien précis : l'amélioration de la sécurité et la contribution au développement durable (ceci afin de tenir compte de l'évolution et de l'amélioration des services rendus aux locataires, comme par exemple, dans le domaine de la sécurité les digicodes).

Enfin, en cas de prestation de service par une entreprise, les charges récupérables sont le coût total du service, toutes taxes comprises (jusqu'à là les bailleurs devaient notamment déduire la TVA de la somme dont ils demandaient le paiement à leurs locataires en vertu d'une jurisprudence de la Cour de cassation).

Dans le cas des locations relevant du code civil, les obligations sont moins strictes pour le propriétaire. Par conséquent, le bail peut ou non se référer à la liste donnée par le décret 87-713. Dans tous les cas, il est nécessaire pour éviter toute divergence ultérieure, que le bail détermine précisément la nature et la part de charges imputables au locataire.

Dans le cadre d'un bail mobilité, les charges locatives sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé en même temps que le loyer. Le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat. Il ne peut y avoir complément ou régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges ne peut pas être « manifestement disproportionné » au regard du dernier décompte par nature de charges pour une périodicité analogue.

#### QUESTIONS - REPONSES

**Locations soumises à la loi de 1989 :**

**Les frais appliqués à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont - ils récupérables ?**

Les frais d'établissement des rôles relatifs à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne sont pas des charges récupérables (CIV.3- 24 mars 2004)

**Lorsqu'un locataire quitte les lieux en cours d'année, qui doit payer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ?**

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est établie d'après la situation existant au 1er janvier de l'année de l'imposition et c'est donc au locataire en place à ce moment de la rembourser. Il arrive que le locataire qui part en cours d'année demande au bailleur le remboursement de la taxe au *pro rata temporis* c'est-à-dire à proportion du temps effectivement passé dans le logement. Mais le décret n° 87-713 ne contient pas de disposition sur ce point, et se limite à préciser que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est une charge récupérable. Rien n'empêche alors le bailleur de rembourser une partie de la taxe au locataire qui part et de prévoir dans le nouveau bail que le reliquat de l'année est à la charge du locataire entrant.

**Est-ce que l'installation d'une télésurveillance de l'immeuble est une charge récupérable ?**

Une Cour d'appel avait jugé que les dépenses de téléalarme ou de télésurveillance étaient des charges récupérables en fondant son raisonnement sur le fait qu'elles ne pouvaient entrer dans les prévisions de l'époque (en 1987 date du décret) mais qu'elles sont la contrepartie de services rendus aux locataires. La Cour de Cassation casse cet arrêt en rappelant que la liste donnée par le décret étant limitative, on ne peut raisonner par analogie pour déterminer ce qui est une charge récupérable ou non (Cass., 3ème civ., 01/06/ 2005). La position de la Cour d'appel n'était pourtant pas dénuée de fondement : depuis plusieurs années, les équipements mis à la disposition des locataires évoluent profondément grâce à des nouvelles technologies que le décret ne pouvait pas avoir prévues puisqu'elles n'existaient pas à l'époque. Puisque la Cour de cassation s'en tient à une interprétation stricte de la liste du décret de 1987, il est temps de moderniser celle-ci pour permettre la prise en considération de dépenses correspondant à des éléments de confort ou de sécurité nouveaux.

**Les frais d'entretien d'un groupe électrogène sont-ils des charges récupérables ?**

Non (Cass., 3ème civ., 30/11/2005)

**Locations du code civil :**

**Est-ce que le propriétaire peut demander au locataire le remboursement de la taxe foncière ?**

Oui, si une clause du bail le prévoit.

**Quelles sont les charges liées aux ascenseurs qui peuvent être récupérées auprès du locataire ?**

Il s'agit de celles qui sont payées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien et plus précisément : les opérations et vérifications périodiques minimales ; la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ; les interventions pour dégager des personnes bloquées en cabine, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.

## 2 – Paiement des charges

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les charges peuvent être payées par provision mais à dans ce cas il faut faire une régularisation annuelle. La loi ALUR a complété cet article pour préciser les modalités de la régularisation. Un mois avant celle-ci, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte par nature des charges et, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Le délai durant lequel il doit tenir à la disposition des locataires les pièces justificatives est allongé, passant de un mois avant la loi ALUR, à six mois dorénavant.

Depuis le 01/09/2015, le bailleur doit transmettre le récapitulatif des charges par voie électronique ou par voie postale si le locataire le demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le locataire peut payer par douzième, s'il en fait la demande.

**Pour les colocations**, l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 permet aux parties de convenir soit de les payer dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire conformément à l'article 23 quand il s'agit de provisions pour charges, soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

### QUESTIONS – REPONSES

**Quelle est le délai de prescription pour le paiement des charges?**

Trois ans (article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989).