



Bail nu : désaccord sur charges récupérables

Par albus

Bonjour,

Je me permet de vous solliciter suite à un désaccord avec notre locataire concernant ses charges récupérables.

Nous avons acheté ce bien déjà loué il y a 2 ans sachant que le locataire avait un bail très "succinct" :

* le paragraphe sur la méthode de facturation des charges (provisions sur charge avec régularisation annuelle, paiement périodique des charges sans provisions ou forfait de charges) n'est pas complété mais barré

* le paragraphe sur les modalités de paiement précise "Le montant total dû pour un mois de loyer est de XXX?, détaillé comme suit : loyer : XXX?, charges récupérables : 0?."

Nous avons fait parvenir à ce locataire une régularisation annuelle de ses charges qui se limite à sa propre consommation d'eau (sous compteur) et à ses ordures ménagères (Cet immeuble n'a aucune charges communes (pas de parties collectives)).

Celui ci refuse de les payer considérant que le bail ne prévoit aucune charge.

En creusant ce sujet, nous comprenons que même si le paragraphe sur "la méthode de facturation des charges" est barré, dans le cadre d'un bail nu, les modalités de paiement des charges sont obligatoirement de type "provision" (>= 0euros) avec régularisation annuelle. Seuls les baux de type meublés ou de type colocation pouvant prétendre à un forfait de charge (>= 0 euros) et donc sans régularisation annuelle.

De plus, le fait que le paragraphe sur les modalités de paiement précise que "Le montant total dû pour un mois de loyer est de XXX?, détaillé comme suit : loyer : XXX?, charges récupérables : 0?." ne met donc pas en avant une absence de charges sans régularisation possible mais uniquement le fait que la composition du loyer n'inclut pas de provisions de charges.

J'aurai aimé avoir votre avis sur ce raisonnement et savoir si il existait un texte juridique/jurisprudence sur lequel je pourrais m'appuyer ?

A noter que nous avons déjà contacté notre ADIL qui nous a précisé que la situation antérieure du locataire avec son ancien propriétaire et le fait qu'aucune régularisation de charges n'avait été effectuée à l'époque pourrait remettre en cause la validité de notre demande de régularisation.

Ce raisonnement nous semble très surprenant et nous ne comprenons pas comment une absence d'antériorité de régularisation de charges pourrait être considéré comme un acquis même dans le cadre d'un bail mal rédigé.

Je vous remercie à l'avance de vos avis !

Par janus2

Bonjour,

En location vide, les charges sont obligatoirement au réel (sauf en cas de colocation où le forfait est possible).

Le principe de provision plus régularisation n'est pas obligatoire et doit être prévu au bail.

Dans le cas contraire, le locataire doit payer ses charges à chaque demande du bailleur. Donc dans votre cas, s'il n'y a que l'eau et la TEOM, vous demandez remboursement à votre locataire à chaque fois que vous payez ces charges pour lui (avec justificatif).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce bail est-il soumis à la loi 89-462 ?

Ma réponse ci-après se base sur cette hypothèse.

Le bail ne prévoit pas "aucune charge", mais "aucune provision". L'article 23 de la loi 89-462 suffit pour réclamer le paiement des charges locatives.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Une provision à 0 entrainera une régularisation annuelle à payer en une seule fois, sur la totalité des dépenses réelles telles que définies par le décret 87-713:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

De plus, à la suite de cette régularisation, la provision mensuelle peut être recalculée :

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation (article 23)

Vous pouvez donc en sus exiger dorénavant durant l'année N une provision mensuelle égale à la dépense réelle de N-1 divisée par 12.

Votre ADIL a répondu par écrit ou par oral ??? Sa réponse est très étonnante

Par albus

Bonjour

Merci pour ces premières réponses.

C'est un bail de 2020 qui fait référence à "Soumis au titre 1er de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015 et à la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN"

Concernant la réponse de l'ADIL, nous avons en effet eu une réponse écrite :

Selon l'article 1101 du Code Civil « Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations. »

Et l'article 1102 du Code Civil ajoute « Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi. La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public. »

Il résulte des articles de loi précités que les parties sont libres de créer, au moyen de contrat qu'elles passent, des obligations entre elles. La seule limite à cette liberté contractuelle est fixée par la loi.

Suivant ce principe, votre locataire actuel et son ancien propriétaire restaient libre de convenir du contenu du bail, à l'exception des règles d'ordre public. Or, les règles d'ordre public encadrant les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, ne font pas obstacle à ce qu'un propriétaire décide de ne pas imputer à son locataire le paiement de charges récupérables. La question qui se pose est alors de savoir, en cas de mutation du bien, si le nouveau propriétaire peut remettre en cause la situation antérieure du locataire, notamment celle concernant le règlement de charges récupérables.

Selon la jurisprudence, en cas d'imprécision du contrat concernant les modalités de réclamation des charges, il est nécessaire de s'assurer de la commune intention des parties à ce sujet.

Le fait que les parties ont expressément indiqué « 0 ? » sur la ligne charges récupérables, on pourrait en déduire que les parties n'ont pas souhaité, en l'espèce, l'appliquer pour la durée du contrat.

Suite à cette première réponse nous avons demandé des précisions concernant la légalité d'un bail nu "charges incluses" et avons reçu la réponse suivante :

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet, les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal. En tant que propriétaire vous pouvez vous appuyer sur cette disposition pour procéder à la régularisation des charges, eu égard aux dépenses et services liés à l'usage du bien par le locataire.

La limite à cette démarche réside dans la situation antérieure du locataire avec son ancien propriétaire, lesquels ont décidé d'indiquer dans leur contrat, encore en cours de validité, la somme de « 0 euros » pour les charges récupérables.

De plus, il est précisé à l'article 1103 du Code civil que « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. » Votre locataire peut donc se prévaloir sur les dispositions contractuelles et refuser une telle régularisation dans la mesure où l'ancien propriétaire ne les avait pas remises en cause, et vous de votre côté, n'aurez pas clarifié ces points avec ce dernier.

Sauf à rapporter la preuve que l'intention des parties n'était pas, au moment de la signature du bail, d'écarter le paiement des charges récupérable. Ça serait notamment le cas si l'ancien propriétaire avait adressé à son ancien locataire une régularisation des charges avant mutation. Ce qui ne semble pas être le cas en l'espèce.

D'une manière générale, la force de la preuve relève l'appréciation souveraine du juge en cas de désaccord entre les parties.

Par yapasdequoi

Ok, c'est plus clair.
Vous n'échapperez pas au passage devant le juge.