



Avril 2002

Locataires: devez vous payer des frais d'envoi et/ou de réalisation de quittance ?

LES NOUVEAUX PRATIQUES DE L'ADIL 35

Ce que dit la loi	La loi dispose clairement : "Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges" (<i>article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989</i>) ; ajoutons que cet article est réputé d'ordre public en application de l'article 2 de la même loi et "qu'on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public" (<i>Art. 6 du code civil</i>).
L'avis du Ministre	<p>Une Réponse Ministérielle précise : l'envoi d'un avis d'échéance ou d'une quittance au locataire est un acte d'administration du bien loué dont le loyer est la contrepartie. Les frais correspondants (frais postaux et frais d'agence selon les cas) ne peuvent être réclamés en sus du loyer au locataire. ("<i>in</i>" <i>JCP [N] – 1985, Pratique p. 180 ; Rép. Quest. Ecrite n. 56620 : J.O. Déb. Ass. Nat., 3 décembre 1984, p. 5333</i>).</p> <p>Une réponse Ministérielle précise : "l'envoi d'une quittance ou d'un avis d'échéance, à un locataire par une agence immobilière qui gère un logement pour le compte d'un propriétaire est un acte d'administration du bien loué. Les frais correspondant ne peuvent être réclamés au locataire en sus du loyer, le gérant n'étant que le représentant du propriétaire" (<i>RM n° 9919 ; JOAN [Q] du 14 février 1994, p.805 ; JCP 1994, éd. N, prat. 3099</i>).</p> <p>Une réponse Ministérielle, sur le point de savoir si un bailleur peut exiger d'un locataire le remboursement de ses frais d'établissement de la quittance mensuelle précise : "l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 fixant les droits et obligations des bailleurs et locataires dispose que le bailleur doit remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande, en conséquence, l'établissement des quittances de loyer constitue un acte d'administration du bien loué dont le loyer est la contrepartie et ne doivent pas entraîner de frais supplémentaires pour le locataire" (<i>RM n° 39514 du 3 juin 1996</i>).</p>
La position du juge	Une cour d'appel confirmative a considéré comme entachée d'une nullité de plein droit " les dispositions qui imposent au preneur une facturation spécifique pour la confection de l'appel de fonds, la confection de la répartition des charges et la régularisation de l'APL dès lors que les sommes correspondantes ne rentrent pas dans les prévisions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 et des textes d'application concernant les charges récupérables auxquels ils renvoient. Que, de plus, elles constituent un détournement du système contractuel résultant des rapports bailleur-preneur puisque la rémunération d'un intermédiaire incombe au propriétaire " (<i>Cour d'Appel de Rennes ; arrêt n° 725 en date du 14 décembre 1995 ; parue "in" Info FNAIM : juillet 96</i>).
La Commission des Clauses Abusives	La Commission des Clauses Abusives considère comme illicite au regard de dispositions d'ordre public les "clauses prévoyant que les frais relatifs notamment à l'envoi des avis d'échéance ou quittance de loyer sont à la charge du locataire : article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987" (<i>recommandation n° 2000-01 émise par la Commission des clauses abusives ; BOCC RF du 22 juin 2000</i>).
Conclure ?	En conclusion, il est manifeste que ce sont l'ensemble des frais réclamés à l'occasion de l'envoi ou de la mise à disposition d'un avis d'échéance, de quittance ou de quittance, d'apurement, d'appel ou de décompte de charges ou encore de régularisation d'AL/APL ... qui ne sont pas récupérables à l'encontre du locataire ; et cela quel que soit le nom de baptême ou l'imagination de la pratique, étant admis que toute loi s'interprète selon l'intention du législateur et non de manière littérale (et spécialement lorsqu'il s'agit d'une loi d'ordre public de protection du locataire !).