Image not found or type unknown

Lorsque le rappel des loyers et charges par le bailleur à son locataire dégénère en faute et dommage

publié le **26/08/2012**, vu **6265 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 21 mars 2012, la Cour de cassation a jugé la demande de régularisation du loyer et des charges sur une période écoulée de cinq ans de la part du bailleur, bien que juridiquement recevable et exacte dans son calcul, peut être déloyale, brutale, constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat et violer l'obligation légale de régularisation annuelle des charges pesant sur ce dernier et par voie de conséquence engager sa responsabilité envers la locataire et sa caution solidaire pour le dommage occasionné (Cass. Civ. III, 21 mars 2012, N° de pourvoi: 11-14174).

En l'espèce, les époux X, propriétaires d'un appartement, l'ont donné à bail à Madame Y et Monsieur Z s'est porté caution solidaire des engagements de la locataire.

Le bailleur a demandé à la preneuse paiement d'une somme au titre de la régularisation des charges dues au titre des cinq années écoulées, puis, un commandement de payer délivré étant demeuré infructueux, l'a assignée en paiement, ainsi que la caution.

La caution a reconventionnellement sollicité l'allocation de dommages-intérêts.

Les juges d'appel ont d'accueilli cette demande reconventionnelle.

En effet, la cour d'appel a jugé que :

> - le seul fait de réclamer une provision sur charges d'un montant mensuel fixé lors de la conclusion du bail et pendant les sept années qui ont suivi pour, en définitive, réclamer plus du triple de la somme provisionnée à l'issue de ce délai, est constitutif d'une faute dans l'exécution du contrat ;
>
> - la circonstance qu'un bailleur ait tardé à solliciter de son locataire le paiement des charges locatives et n'ait pas procédé à une régularisation annuelle de ces charges suffit à caractériser sa mauvaise foi dans l'exécution du contrat.

La cour de cassation a validé l'arrêt d'appel en considérant que lorsque « *en l'état de l'obligation légale d'une régularisation annuelle des charges pesant sur le bailleur, que la réclamation présentée sur une période écoulée de cinq ans de plus du triple de la somme provisionnée, si elle était juridiquement recevable et exacte dans son calcul était, dans ce cas, déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat et en déduire que M. X avait, par son comportement, engagé sa responsabilité envers la locataire et sa caution solidaire pour le dommage occasionné ».*

La demande de régularisation du bailleur peut être « ***déloyale et brutale et constitutive d'une faute*** » notamment lorsque comme en l'espèce :

- le locataire n'est pas destinataire des états de charges et donc un récapitulatif débiteur ou créditeur de sa situation ;

- le bailleur ne demande pas la régularisation des charges locatives plus de sept ans après la conclusion du contrat de location ;

- le bailleur ne répond pas aux lettres adressées par le locataire ;

- la cave n'a jamais été mise à la disposition du locataire alors qu'à plusieurs reprises ce dernier en a réclamé la délivrance.

Au travers de cette jurisprudence, il convient de conserver en mémoire que la bonne foi doit gouverner l'exécution des baux conclus et que les bailleurs doivent gérer leur bien immobilier de façon à ne pas surprendre leur locataire avec des demandes de paiement de sommes importantes par rapport aux sommes contractuellement fixées, et ce indépendamment du respect des délais de prescription et du bien fondé de ces demande.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés