



LES CHARGES LOCATIVES ET SON RECOUVREMENT

publié le 23/01/2010, vu 204885 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les charges locatives ou dites récupérables sont les sommes que le locataire ou l'occupant doit régler au bailleur en sus du montant du loyer principal et en constituent son accessoire. Dans la pratique, il arrive que certains locataires règlent des charges qui sont injustifiés et /ou qui relèvent exclusivement à la charge du bailleur. Si le paiement des chargés récupérables est une obligation du locataire,elles ne sont exigibles que sur justification. Ainsi, vous verrons dans un premier temps, la détermination des charges locatives (I), puis, nous verrons les possibilités de recouvrement desdites charges(II).

L'article 7a) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que le paiement des charges récupérables est une obligation du locataire, ce qui signifie qu'elles sont dues même si le bail ne prévoit pas de provisions.

Les charges locatives doivent répondre à plusieurs conditions, notamment :

- elles ne sont exigibles que sur justification,
- elles doivent constituer une contrepartie pour le locataire.

De ce fait, les Tribunaux n'hésitent pas à interdire les forfaits de charges déterminés en fonction d'un pourcentage ou défini à l'avance de manière forfaitaire.

Il faut donc déterminer quelles sont les charges dites récupérables.

A/ Sur les charges récupérables et leur justification

Les charges locatives constituent la contrepartie de services rendus et inhérentes à l'usage de la chose louée.

Le décret du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986 fixe la liste des charges récupérables :

- ascenseur et monte charge,
- eau froide, eau chaude et chauffage collectif
- installation individuelle de chauffage et d'eau chaude
- parties communes intérieures au bâtiment ou l'ensemble des bâtiments d'habitation
- espace extérieurs au bâtiment

-hygiène

-équipement divers au bâtiment

-imposition et redevance

La liste des charges locatives prévues par le décret du 26 août 1987 est limitative.

Cependant, pour permettre au bailleur de récupérer des charges sur des services issus de technologies nouvelles (vidéophone, vidéosurveillance...), un accord collectif devra avoir été conclu.

Nous donnerons quelques exemples de charges non récupérables :

Les dépenses relatives à la ligne téléalarme de l'ascenseur, les frais de dératisation, les frais de personnel de désinsectisation et de désinfection des parties communes, les frais d'enlèvement des objets encombrants, les frais de débouchage de vide-ordures et , les frais d'entretien d'une pompe de relevage des eaux usées, les frais de télésurveillance....

En ce qui concerne le chauffage collectif, la Cour d'appel de PARIS a jugé que les problèmes générés par une surconsommation en raison d'une température trop élevée et que les surcoûts qui en résultent n'ont pas à être supportées par le locataire (CA PARIS, 17 juin 1986).

Bien que les charges locatives soient justifiées dans leur principe et qu'elles puissent être récupérées sur le locataire, le bailleur doit être en mesure d'établir la réalité de toute dépense au moyen de pièces justificatives.

Le locataire doit donc être vigilant et s'assurer que les charges qu'il doit acquitter constituent d'une part, des charges récupérables et d'autre part, sont justifiés par les dépenses du bailleur.

Cela étant, il convient de préciser que le fait d'avoir réglé les charges sans avoir élevé la réserve est sans incidence sur le droit du locataire d'exercer une action en répétition de l'indu.

Dans la pratique, le bailleur sollicite le versement d'une provision mais le règlement de celle-ci est subordonné à la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle des charges et par un budget provisionnel.

Conformément à la loi du 6 juillet 1989, les provisions doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle et un mois avant la régularisation, le bailleur doit adresser au locataire un décompte par nature de charges (ascenseur, eau chauffage...), ainsi que le mode répartition entre les locataires.

Ces documents doivent être mis à la disposition du locataire par le bailleur mais pour autant les pièces justificatives n'ont pas à lui être adressées.

Conséquences :

Tant que le décompte de charge et le mode de répartition ne lui ont pas été communiqués et tant qu'il ne peut consulter les pièces justificatives, le locataire a le droit de ne pas payer les charges qui lui sont réclamées (CA PARIS 9 janvier 2001).

Cependant une fois que le bailleur aura justifié les charges locatives, il pourra en réclamer le montant dans un délai de cinq ans.

B/ sur les actions en recouvrement de charges

• Sur les actions du locataire

Le locataire qui aura reçu le montant des charges qu'il devra acquitter, peut néanmoins les contester notamment si la ventilation lui apparaît irrégulière, c'est que l'on appelle action en contestation du paiement des charges.

Le preneur a tout intérêt à saisir dans le plus bref délai le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble de cette contestation (*COJ, art. R. 321-2 et R. 321-6*).

Le locataire qui en revanche souhaite exercer une action en répétition de l'indu, devra agir dans le délai de prescription de cinq ans. (Article 2277 du code civil).

• Sur les actions du bailleur

A défaut de payer les charges locatives, le locataire s'expose à diverses sanctions.

Le non-paiement des charges donne lieu :

-à la résiliation judiciaire du bail ;

-à la résiliation de plein droit par le jeu d'une clause résolutoire.

Le bailleur devra veiller à ce qu'une clause résolutoire prévoit, outre le non paiement des charges, la date d'exigibilité desdites charges afin d'éviter faute de quoi le retard intervenu dans leur règlement ne constitue pas une infraction au contrat et ne saurait entraîner l'application de la clause résolutoire.

L'action en paiement des charges introduite par le bailleur est soumise au délai de prescription de cinq ans.

Je me tiens à votre disposition pour toutes difficultés ou contentieux dans ce domaine.

Maître JOAN DRAY