Image not found or type unknown

la régularisation des charges locatives

publié le **03/12/2012**, vu **1646 fois**, Auteur : maître GACEM, avocat au barreau de BORDEAUX

la régularisation des charges locatives

Il est fréquent que le paiement des charges locatives s'effectue par paiement d'une provision mensuelle.

Le bailleur est alors tenu d'effectuer une régularisation annuelle afin soit de solliciter un supplément si les provisions étaient insuffisantes pour couvrir les dépenses réelles ou restituer la partie trop perçue.

C'est aussi l'occasion d'ajuster le ontant de la prévision.

Tel est le comportement vertueux du bailleur sinon il peut ne couter cher.

La cour de cassation dans un arrêt du 21 mars 2012 (3eme ch FS+P=B n° 11-14174) a considéré comme ayant commis une faute le bailleur qui avait refusé pendant plusieurs années toute régularisation et toute modification du montant de la provision et avait sept années plus tard sollicité sur les cinq dernières années (seulement pour cause de prescription) des rappels de charges qui équivalaient à trois fois le montant de la provision.

La cour de cassation a retenu certes que la demande de paiement était recevable mais qu'elle était fautive car déloyale et brutale, générant ainsi l'obligation d'indemniser le locataire.

Pour la petite histoire le rappel de charges était de 9000 € et les dommages alloués étaient de 10.000 €.

Le bailleur aura appris à ses dépens qu'un contrat s'exécute de bonne foi.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés