



Charges locatives: que dit la loi?

publié le 12/06/2013, vu 10474 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

charges locatives, bail habitation, bail commercial, obligation

Charges locatives

Le locataire doit-il s'acquitter des charges locatives même quand le contrat de bail ne le prévoit pas expressément ?

Les charges locatives sont définies comme des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire.

La notion de charges locatives ne figure à aucun moment dans le code civil, seul existe la notion de loyer.

De ce fait, il est utile de distinguer les différents types de baux.

- Dans les baux de droit commun, les baux commerciaux et les contrats administratifs

Dans les baux de droit commun, les baux commerciaux (3ème Civ. 3 octobre 2012 n° 11-21108) et les contrats administratifs (CE 8 oct. 2010, req. n° 316723), dès lors qu'aucune disposition supplétive de volonté n'est applicable, à défaut de stipulation expresse, le bailleur ne peut recouvrer les charges.

Une des spécificité en effet des baux commerciaux est qu'il n'envisage pas l'intégralité de la relation locative renvoyant de fait les parties aux dispositions du Code civil et en cas de silence du Code civil, aux dispositions du contrat.

Il s'agit d'une application du principe de la liberté contractuelle. Les parties au contrat sont libres de définir les charges qui seront supportées par le locataire dans les baux de droit commun, les baux commerciaux et les contrats administratifs.

Il est donc possible au moment de la rédaction de ces baux de prévoir un mode de calcul forfaitaire ou même un « loyer net de charge ».

En cas de conflit, la jurisprudence applique l'article 1162 du Code Civil qui prévoit que « Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation », c'est à dire en faveur du locataire.

- Dans les baux d'habitation

A l'inverse, la législation concernant les baux d'habitation prévoit l'obligation du locataire de payer le loyer et les charges.

L'article 7 a de la **loi n° 89-642 du 6 juillet 1989** dispose que « Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus »

Ces dépenses restant à la charge du locataire sont énumérées de façon limitative à l'article 4 du **décret n°87-713 du 26 août 1987**.

Elles concernent notamment les dépenses liées aux ascenseurs et monte-charge ou encore les dépenses liées à la fourniture d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage collectif ainsi que certaines taxes et redevances (la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la redevance assainissement).

Toute dépense n'étant pas énumérée à l'article 4 de ce décret ne sera pas récupérable, et donc le bailleur ne pourra pas en demander le remboursement au locataire. Cette règle est d'ordre public et aucune dérogation, même contractuelle ne sera admise.

Si le montant des charges n'est pas fixé dans le contrat de bail d'habitation cela n'exonère pas le locataire du paiement de ces charges, en effet, même en l'absence de disposition contractuelle, ce devoir incombe au locataire (Paris 3 octobre 2006)

En cas de litige, le bailleur dispose de 5 ans pour récupérer les charges locatives selon l'article 2224 du Code Civil.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
jjoanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARI

09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67