



# le rappel de charges locatif peut être fautif

publié le **23/04/2013**, vu **15672 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Un contentieux se développe autour du paiement de l'arriéré de charges. De nombreux bailleurs régularisent tardivement les charges locatives incombant au locataire et souvent parfois , plusieurs années après la libération des lieux. La jurisprudence a reconnu récemment que le bailleur commettait une faute en réclamant tardivement une régularisation des charges au locataire. En pratique, les charges locatives sont le plus souvent versées mensuellement et à l'avance sous forme de provision. L loi prévoit que les charges doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Ainsi, en cas de variation entre les frais réels et le montant provisionné, le locataire s'acquitte du reliquat si les provisions ont été sous-évaluées ou le bailleur rembourse le trop-perçu dans le cas contraire. La procédure est prévue par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Ainsi, un mois avant la régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte des charges par nature, ainsi que le mode de répartition entre les occupants lorsque l'immeuble loué est collectif. Il doit ensuite tenir les pièces justificatives à sa disposition, et ce, pendant un mois. La Cour de Cassation a jugé dans un arrêt en date du 21 mars 2012 "qu'En tardant à réclamer à sa locataire le paiement des charges locatives et en n'ayant pas procédé à une régularisation annuelle de ces charges, le bailleur, dont la mauvaise foi est caractérisée, a engagé sa responsabilité à l'égard de la locataire pour le dommage occasionné." La Cour de Cassation a clairement admis que si le bailleur est autorisé juridiquement à réclamer le paiement des charges par ce qu'il est recevable à agir et que les sommes sont justifiées, il n'en demeure pas moins qu'il commet une faute en agissant de manière déloyale et en étant de mauvaise foi. Cette jurisprudence permettra à des locataires confrontés à des régularisations de charges , après plusieurs années, d'opposer à leur bailleur un comportement fautif et déloyal.**

En pratique, les charges locatives sont le plus souvent versées mensuellement et à l'avance sous forme de provision.

Dans ce cas, elles doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. A cette occasion, en cas de variation entre les frais réels et le montant provisionné, le locataire s'acquitte du reliquat si les provisions ont été sous-évaluées ou le bailleur rembourse le trop-perçu dans le cas contraire.

La procédure est prévue par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, un mois avant la régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte des charges par nature, ainsi que le mode de répartition entre les occupants lorsque l'immeuble loué est collectif. Il doit ensuite tenir les pièces justificatives à sa disposition, et ce, pendant un mois.

La Cour de Cassation a jugé dans un arrêt en date du 21 mars 2012 "qu'En tardant à réclamer à sa locataire le paiement des charges locatives et en n'ayant pas procédé à une régularisation annuelle de ces charges, le bailleur, dont la mauvaise foi est caractérisée, a engagé sa responsabilité à l'égard de la locataire pour le dommage occasionné."

La Cour de Cassation a clairement admis que si le bailleur est autorisé juridiquement à réclamer le paiement des charges par ce qu'il est recevable à agir et que les sommes sont justifiées, il n'en demeure pas moins qu'il commet une faute en agissant de manière déloyale et en étant de mauvaise foi.

Cette jurisprudence permettra à des locataires confrontés à des régularisations de charges , après plusieurs années, d'opposer à leur bailleur un comportement fautif et déloyal.

### **I/ Le cadre légal: l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989**

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; qu'un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et que, durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

La Cour de Cassation a rappelé que le droit de contrôler les charges est un droit individuel

(Cour de cassation, 3e civ.28 janvier 2004).

Ainsi , les locataires qui n'auront pas été mis en mesure de consulter les pièces justificatives pourront saisir le tribunal pour obtenir la mise à leur disposition des pièces justificatives des charges des exercices précédents pour leur permettre de reproduire les documents et, subsidiairement, obtenir le remboursement d'une somme au titre de ces charges injustifiées ;

En période de régularisation de charges, le bailleur doit tenir les pièces justificatives à la disposition personnelle de tous les locataires.

### **II/ la jurisprudence: une régularisation tardive peut être fautive (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 mars 2012 n° 11-14.174 (n° 335 FS-PB), Dubos c/ Destombes)**

Les enseignements de cet arrêt sont intéressants, puisque la Cour de Cassation rappelle que les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

Dans cette affaire, un locataire et sa caution avait réclamé à plusieurs reprises à son bailleur des régularisations de charges.

Le bailleur est resté silencieux.

Sept ans après la conclusion du bail, le propriétaire se décidait à réclamer la totalité de la somme due pour un montant trois fois plus élevé que celui de la provision pour charge conventionnellement stipulée.

Le Tribunal d'instance décide d'allouer à la caution, le locataire étant décédé, des dommages et intérêts supérieurs au montant réclamés par le bailleur.

Par le jeu de la compensation, le bailleur demeure finalement redevable de sommes à la caution.

La Cour de Cassation a sanctionné le comportement déloyal du bailleur qui a tardé à régularisé les charges locatives, nonobstant les demandes de son locataire.

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**  
**joanadray@gmail.com**

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**tel:09.54.92.33.53**

**FAX: 01.76.50.19.67**