



le remboursement des charges locatives

publié le **28/05/2011**, vu **13326 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreux locataires paient trop souvent des charges sans avoir les justifications nécessaires et pourtant prévues par la loi. Les charges récupérables correspondent à des dépenses qui incombent au locataire, et qui ont été payées par le bailleur, par nécessité ou par commodité de gestion. On ne le rappellera jamais assez, les charges sont exigibles sur justification. En effet, le propriétaire doit procéder à une régularisation annuelle des charges et mettre à la disposition du locataire les justificatifs. Le locataire qui n'aurait pas reçu de régularisation ou qui n'aurait pas été en mesure de contrôler les justificatifs des charges, peut exercer une action en répétition afin d'être remboursé des charges indûment acquittés. Aussi, le législateur a accordé au locataire le droit d'exercer l'action en répétition de l'indu des charges qu'il a réglé à tort.

1/ les charges locatives et les justificatifs

L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juin 1989 définit les charges récupérables comme :

- - accessoires au loyer principal ;

- - exigibles sur justification ;

- - une contrepartie pour le locataire.

Les charges locatives sont ensuite nécessairement justifiées, ce qui interdit les "forfaits de charges" constitués soit par un montant fixe ou par un pourcentage de loyers.

La liste complète des charges récupérables est publiée en annexe au décret du 26 août 1987.

Il est aujourd'hui établi que la liste des charges locatives prévue par le décret du 26 août 1987 est limitative.

Le bailleur doit adresser au locataire un décompte sommaire indiquant le montant des dépenses par nature de charges (chauffage, eau chaude, ascenseur, etc.) et tenir à sa disposition les pièces justificatives correspondantes (chez lui ou le gardien, par exemple).

Cette mise à disposition doit être effective au moins durant un mois à compter de l'envoi du décompte de charges.

Le compte de charges doit faire l'objet, au moins d'une régularisation annuelle.

La Cour de cassation a précisé que le bailleur devait tenir les pièces justificatives à la disposition personnelle de chaque locataire durant cette période d'un mois.

Toutefois, pour permettre de récupérer les dépenses inhérentes à de nouveaux services issus des technologies nouvelles, la loi n° 2006-872 "ENL" du 13 juillet 2006 autorise des dérogations par accords collectifs locaux dans les deux domaines suivants (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 23, al. 2, rédaction L. n° 2006-872, 13 juill. 2006) :

- - amélioration de la sécurité (par exemple : digicode, parlophone, vidéophone, vidéosurveillance, etc.) ;
- - prise en compte du développement durable (par exemple : système de chauffage plus performant...).

2/ la prescription de l'action en répétition de l'indu

Pour les baux soumis au droit commun du louage comme à ceux soumis à la loi du 6 juillet 1989, les actions en répétition de sommes indues sont, à défaut de dispositions particulières, soumises à la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil.

En revanche, pour les baux HLM, ils sont soumis à la prescription triennale de l'article 68, applicable au secteur HLM, concerne toutes les actions en répétition, notamment l'action en répétition des charges indues. (Cass. 3e civ., 16 juin 2010, n° 09-70.354, FS-P+B, Sté HLM Efidis c/ Boussa (pourvoi c/ TI St Germain-en-Laye 29 mai 2009) : JurisData n° 2010-009325.

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

Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com