Image not found or type unknown

Sanction de l’absence de régularisation annuelle des charges locatives :

publié le **24/07/2012**, vu **250196 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

En cours d'exécution d'un bail portant sur un immeuble à usage d'habitation principale, d'autres sommes que le loyer sont dues par le locataire en contrepartie de la jouissance de la chose louée. Il s’agit des charges locatives définit comme « l'ensemble des dépenses de fonctionnement d'un immeuble avant ventilation entre propriétaire et locataire ». Ces charges constituent un accessoire au loyer principal, exigibles sur justification et correspondant à des dépenses liées à l'occupation du logement, engagées par le locataire ou par le bailleur, ce dernier pouvant alors selon les dispositions légales et réglementaires les récupérer, c'est-à-dire en exiger leur remboursement par le locataire. A cet égard, l’article 23 de la loi du 6 juillet 1989 pose le principe selon lequel les charges récupérables sont exigibles sur justification. Ainsi, le bailleur doit être en mesure d'établir la réalité de toute dépense dont il demande au locataire la récupération au moyen de pièces justificatives. Peu importe que les montants des appels de charges aient été acquittés sans réserve (Cass 3ème 19 janvier 2000 : JurisData n° 2000-000061). La charge de la preuve du montant des charges et de leur caractère récupérable pèse sur le bailleur (Cass 3ème civ 10 juillet 2007 : JurisData n°2007-04183).

Sanction de l’absence de régularisation annuelle des charges locatives :

En cours d'exécution d'un bail portant sur un immeuble à usage d'habitation principale, d'autres sommes que le loyer sont dues par le locataire en contrepartie de la jouissance de la chose louée.

Il s’agit des charges locatives définit comme ***« l'ensemble des dépenses de fonctionnement d'un immeuble avant ventilation entre propriétaire et locataire*** ».

Ces charges constituent un accessoire au loyer principal, exigibles sur justification et correspondant à des dépenses liées à l'occupation du logement, engagées par le locataire ou par le bailleur, ce dernier pouvant alors selon les dispositions légales et réglementaires les récupérer, c'est-à-dire en exiger leur remboursement par le locataire.

A cet égard, l’article 23 de la loi du 6 juillet 1989 pose le principe selon lequel les charges récupérables sont exigibles sur justification.

Ainsi, le bailleur doit être en mesure d'établir la réalité de toute dépense dont il demande au locataire la récupération au moyen de pièces justificatives. Peu importe que les montants des appels de charges aient été acquittés sans réserve (Cass 3ème 19 janvier 2000 : JurisData n° 2000-000061).

La charge de la preuve du montant des charges et de leur caractère récupérable pèse sur le bailleur (Cass 3ème civ 10 juillet 2007 : JurisData n°2007-04183).

Pour récupérer les charges*, le* bailleur peut ou bien exiger le remboursement des dépenses

exposées par lui au fur et à mesure qu'elles se présentent, ou bien exiger le versement de provisions.

Le plus souvent, le bailleur demande au locataire le versement de provisions dûment justifiées. Ce n'est cependant qu'une faculté qui doit être prévue par le bail d'habitation (CA Paris 6ème ch. B 14 mai 1998 : JurisData n° 1998-021106).

Mais, dans cette hypothèse, l'article 23 al 6 de la loi du 6 juillet 1989 impose une régularisation au moins annuelle des charges.

Que se passe-t-il se le bailleur omet de faire cette régularisation annuelle ? Peut-il réclamer une somme au titre de la régularisation des charges dues au titre de plusieurs années écoulées ?

Cet article a pour objet de rappeler dans un premier la régularisation des provisions avant de voir la sanction de l'absence de régularisation annuelle.

I- La régularisation des charges :

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an en comparant le total des provisions versées avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année (art 23 al 3 de la loi de 1989).

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire reverse le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il demande un complément.

Pour justifier le montant des charges, le propriétaire doit communiquer au locataire, un mois avant la régularisation, **un décompte détaillé par nature de charges** ainsi que **le mode de répartition des charges entre les locataires** dans les immeubles collectifs.

Pendant le mois qui suit l'envoi de ce décompte, les **pièces justificatives** sont tenues à la disposition des locataires art 23 al 4 de la loi de 1989 – Cass civ 3ème 8 décembre 2010 : JurisData n° 2010-023176).

Dès lors que l'une de ces deux formalités fait défaut, le preneur est en droit de demander le remboursement des sommes encaissées par le bailleur au titre des provisions pour charges sous déduction des seules charges dont il peut apporter la justification (Cass civ 3ème 13 juillet 2005 n° 04-10 .152). Il peut également refuser de payer les charges qui lui sont réclamées.

Mais, que se passe-t-il si le bailleur ne procède à aucune régularisation annuelle ? Conserve t il le droit d'effectuer une régularisation pouvant couvrir plusieurs années ?

II- La sanction de l'absence de régularisation annuelle :

Aux termes de l'article 23 al 6 de la loi de 1989, le bailleur a l'obligation de procéder à une régularisation annuelle lorsqu'il procède par provision.

Toutefois, l'absence de régularisation annuelle n'est pas sanctionnée expressément par la loi.

Ainsi, lorsque, pendant plusieurs années, par oubli, par ignorance, ou parfois même par mauvaise foi, le bailleur ne procède pas à cette opération, il conserve le droit d'effectuer une régularisation pouvant couvrir une période de 5 années et de réclamer les éventuels arriérés de charges correspondants. Ce principe s'applique également lors du départ du locataire.

Ainsi, il arrive parfois que le locataire soit contraint de payer une somme conséquente au titre des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

arriérés de charges correspondants aux années antérieures.

Face à cette situation, les tribunaux ont pu prendre appui sur certains principes directeurs du droit des contrats, pour sanctionner le bailleur.

Ainsi, dans un arrêt du 21 mars 2012, la Cour de cassation a jugé que **«si l'absence de régularisation annuelle n'empêche pas le bailleur de réclamer sur cinq ans une augmentation des provisions, sa réclamation peut être jugée brutale, déloyale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat »** et en conséquence, donner droit au profit du locataire à l'octroie de dommages et intérêts pour manquement à l'obligation d'exécuter le contrat de bonne foi (Cass. Civ 3ème 21 mars 2012, n° 11-14.174, FS-P+B, Dubos c/ Destombes (pourvoi c/ CA Rouen, 6 janv. 2011) : JurisData n° 2012-004884).

Ainsi, le locataire a pu obtenir à titre reconventionnel des dommages intérêts qui correspondait en l'espèce à l'intégralité des sommes réclamées par le bailleur.

Cette solution se justifie, en l'espèce, dans la mesure où le comportement déloyal du bailleur était particulièrement caractérisé.

En effet, malgré les demandes écrites formulées deux ans de suite par les locataires qui s'inquiétaient de n'avoir reçu aucun récapitulatif des charges, le bailleur n'avait effectué aucune régularisation et maintenu les provisions au même montant tous les ans avant de leur réclamer six ans plus tard, une somme correspondant au triple de la somme provisionnée.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés