



Ne payez pas des charges locatives injustifiées

publié le 14/02/2017, vu 11763 fois, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

Les bailleurs fixent souvent à la louche une provision sur charges à la conclusion du bail et régularisent parfois après plusieurs années les charges à leur locataire. Il existe des solutions pour contester ces charges.

Pour procéder à une régularisation de charges, le bailleur doit répondre à certaines exigences impératives sans quoi le locataire peut contester et refuser de payer.

L'article 23 alinéa 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose :

« Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel ».

Ce même article ajoute:

« 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, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaires collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires ».

Cet alinéa fait donc la liste des obligations essentielles en matière de régularisation de charges.

1. La régularisation doit être annuelle??

Tout d'abord, la régularisation doit se faire tous les ans. Si cela n'a pas été fait, votre bailleur pourra tout de même (dans la limite de trois ans) vous réclamer les charges mais il y aura deux conséquences:

- le locataire pourra solliciter des délais de paiement (et étaler la dette sur 12 mois)
- le bailleur pourra être condamné à des dommages et intérêts pour régularisation abusive.

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 la dette sur cinq ans (aujourd'hui sur trois ans depuis la loi ALUR) sa réclamation peut être jugée brutale, et donner droit à des dommages et intérêts pour le locataire.

Ainsi, si on vous réclame sur une trop longue période, des charges trop importantes, vous pouvez obtenir de votre bailleur des dommages et intérêts pour régularisation brutale.

2. La régularisation doit être justifiée

L'article 23 précité met à la charge du bailleur plusieurs obligations :

- La production de relevés détaillés un mois avant qu'intervienne la régularisation de charges
- La production du mode de répartition entre les locataires
- La note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs
- La mise à disposition des justificatifs des sommes réclamées pendant six mois

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que dès lors que l'une de ces formalités faisaient défaut, le locataire était 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.

La Cour de cassation a même indiqué que le bailleur devait apporter la preuve d'avoir tenu à disposition de son locataire les pièces justificatives des charges locatives réclamées.?

Il faut donc, non seulement produire le détail des charges mais le bailleur devra aussi prouver qu'il a tenu à disposition du locataire, les justificatifs de toutes ces charges pendant 6 mois.

Il faut que toutes les étapes soient respectées sinon le juge pourra déclarer les charges comme étant injustifiées.

Il existe donc plusieurs moyens pour contourner cette régularisation.

3. La provision sur charges initiale ne doit pas être "anormalement basse"

Il a déjà été jugé qu'en cas de sous-évaluation avérée des provisions mensuelles initiales, si un préjudice a été causé au locataire, celui-ci pourra obtenir des dommages et intérêts pour compenser ce préjudice.

De même la Cour d'Appel de Paris a jugé que le bailleur qui avait sous-évalué la provision initiale et s'était abstenue de procéder à des régularisations annuelles, a causé un préjudice au locataire, en le rendant débiteur de manière imprévue d'une somme importante. Elle a également alloué des dommages et intérêts pour réparer ce préjudice.

Si vos provisions sur charges à la signature du bail ont été sous-évaluées, vous pourrez donc également obtenir des dommages et intérêts.

NOTRE CABINET LES A AIDES...

Des locataires ont contacté notre cabinet. Ils avaient été assignés par leur propriétaire en paiement de régularisation de charges.

Il leur était demandé près de 3000 euros de charges (sur trois ans).

Notre cabinet a corrigé tous les calculs qui avaient été faits par le propriétaire et a relevé les nombreuses charges injustifiées.

Finalement, les juges ont réduit la dette à 700 euros.

Mieux, nous avons obtenu des dommages et intérêts pour régularisation abusive et le propriétaire a été condamné à verser à ses locataires la somme de 1.000 euros.

Il a également été condamné à prendre à sa charge tous les frais de la procédure et à un article 700 (qui vient dédommager le client de ses frais d'avocat).

En compensant, les locataires **n'ont rien eu à payer** et le bailleur a dû leur verser un peu plus de 2.000 euros.

Si votre propriétaire vous réclame une forte somme au titre de la régularisation de charges et que vous ne savez pas si cette somme est justifiée, notre cabinet est à votre disposition pour recalculer vos charges.

Si vous êtes convoqué devant le Tribunal en paiement de charges, notre cabinet assure également votre défense contre toute régularisation abusive.
