



Régularisation des charges dues au titre des cinq années écoulées et responsabilité du bailleur

Jurisprudence publié le **07/10/2012**, vu **1723 fois**, Auteur : [Me Anne-France PETIT](#)

Cour de cassation - chambre civile 3 - 21 mars 2012 - [N° : 11-14174](#)

Le 27 février 2002, les époux X., propriétaires d'un appartement, le donnent à bail à Mme Y. ; M. Z. se porte caution solidaire des engagements de la locataire.

Le 5 mai 2009, le bailleur demande à la locataire paiement d'une somme au titre de la régularisation des charges dues au titre **des cinq années écoulées**, puis, un commandement de payer délivré le 17 juin 2009 étant demeuré infructueux, l'assigne, ainsi que la caution, en paiement d'une somme de 9 326,47 euros.

La locataire décède en cours d'instance ; M. Z. sollicite reconventionnellement l'allocation d'une somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts.

Le 6 janvier 2011, la Cour d'appel de ROUEN accueille la demande reconventionnelle.

Pourvoi du bailleur.

La Cour de cassation rejette le pourvoi :

"qu'ayant constaté que par courrier adressé au bailleur **le 30 novembre 2003**, la locataire, par l'intermédiaire de sa fille et de son gendre, les époux Z..., s'était inquiétée de n'avoir reçu aucun état des charges et donc aucun récapitulatif débiteur ou créateur de sa situation, que le **7 février 2004**, Mme Z. avait sollicité encore du bailleur **la régularisation des charges locatives de sa mère**, qu'aucune réponse n'avait été donnée à ces deux lettres, que le **10 septembre 2008**, M. X. avait adressé à sa locataire **une demande de régularisation du loyer depuis l'année 2003** et réclamé un **rappel d'indexation**, notant que la provision sur charges était maintenue au montant initial et que le **5 mai 2009**, M. X. avait réclamé **pour la première fois** une **somme au titre de la régularisation des charges**, sans aucune explication, la cour d'appel a pu retenir, en l'état de **l'obligation légale d'une régularisation annuelle des charges pesant sur le bailleur**, que **la réclamation** présentée **sur une période écoulée de cinq ans de plus du triple de la somme provisionnée**, si elle était **juridiquement recevable** et exacte dans son calcul était, dans ce cas, **déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat** et en déduire que M. X... avait, par son comportement, **engagé sa responsabilité envers la locataire et sa caution solidaire pour le dommage occasionné** ;

...ayant constaté, par des motifs non critiqués, que l'immeuble loué comprenait une cave qui n'avait jamais été mise à la disposition de la locataire, laquelle avait dû utiliser le garage des époux Z... pour entreposer le surplus de ses affaires et retenu qu'il en était résulté un préjudice pour la locataire et ses enfants, la cour d'appel qui, condamnant M. Z. au paiement des charges réclamées à la locataire n'a pas porté atteinte à la substance des droits et obligations légalement convenus entre les parties, a souverainement apprécié le montant total des différents chefs de préjudice de M. Z., sans être tenue d'en préciser les éléments".