Image not found or type unknown

En l’absence de régularisation des charges par le bailleur, le délai de prescription ne court pas

Fiche pratique publié le **23/11/2017**, vu **1163 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et le bailleur est alors tenu de procéder à une régularisation annuelle. Lorsque la régularisation fait apparaître un solde positif en faveur du locataire, celui-ci doit se voir restituer par le bailleur les sommes trop-versées. Dans quel délai peut-il en faire la demande en justice si le bailleur ne le fait pas spontanément ?

L’action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par 3 ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l’exercer et ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l’existence d’un indu, et non celui du versement de la provision.

La jurisprudence considérait, de façon constante, que le point de départ de la prescription de l’action en répétition de l’indu était « la date du paiement de chacune des sommes indues dont le remboursement est demandé », c’est-à-dire la date de paiement par le locataire des provisions sur charges. Mais cette jurisprudence favorisait le comportement dilatoire du bailleur de mauvaise foi qui régularisait tardivement. Surtout, cette jurisprudence marquait une différence avec le point de départ de la prescription en droit commun.

La solution, rendue au visa des textes relatifs aux habitations à loyer modéré, a vocation à s’appliquer de la même façon aux baux d’habitation de droit commun (Cass. 3e civ. 9-11-2017 n° 16-22.445 FS-PBRI).

Comment effectuer la régularisation des charges ?

Articles sur le même sujet :

- Comment calculer les provisions sur charges ?
- Comment régulariser les charges ?
- Des travaux d’économie d’énergie peuvent-ils être à la charge du locataire ?
- Le locataire doit-il payer les frais des personnels de l’immeuble ?
- Les frais d’entretien d’un ascenseur sont-ils à la charge du locataire ?
- Le chauffage et l’eau chaude sont-ils à la charge du locataire ?
- Les travaux à la charge du locataire
- Les travaux à la charge du propriétaire
- Dans quelles circonstances le locataire n’est-il pas responsable des dégradations ?
- Le bailleur peut-il réaliser des travaux pendant la location ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés