



Faute du bailleur qui demande tardivement la régularisation des charges locatives

Fiche pratique publié le 15/02/2016, vu 2133 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Le comportement du bailleur qui, pourtant sollicité par son locataire, attend cinq ans pour réclamer la régularisation des charges locatives est considéré comme une faute contractuelle par le Cour de Cassation.

En l'espèce, le bailleur avait réclamé 9000€ au titre de la régularisation des charges locatives des cinq années précédentes. Or, le locataire avait au cours des deux premières années du bail manifesté son inquiétude de n'avoir reçu :

- Ni le récapitulatif de sa situation,
- Ni l'état des charges locatives.

Le bailleur n'avait pas donné suite aux sollicitations du locataire. Au bout de cinq ans, il avait adressé à son locataire la régularisation des charges locatives.

La Cour de Cassation retient que la demande adressée au locataire était juridiquement et, du point de vue du calcul, conformes. Toutefois, elle retient également que la loi dispose que la régularisation des charges locatives doit être faite annuellement. Par suite, la soudaine demande de régularisation au bout de cinq ans apparaissait comme de la mauvaise foi de la part du bailleur et devait être qualifiée de faute dans l'exécution du contrat de bail. Le bailleur a donc été condamné au versement de dommages et intérêts au locataire.

Civ. 3^{ème}, 21 mars 2012

« LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Rouen, 6 janvier 2011), que, le 27 février 2002, les époux X..., propriétaires d'un appartement, l'ont donné à bail à Mme Y..., M. Z... se portant caution solidaire des engagements de la locataire ; que le 5 mai 2009, le bailleur a demandé à la preneuse 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'a assignée, ainsi que la caution, en paiement d'une somme de 9 326,47 euros ; que Mme Y... est décédée en cours d'instance ; que M. Z... a reconventionnellement sollicité l'allocation d'une somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande reconventionnelle alors, selon le moyen :

1°/ que la circonstance que le montant des charges locatives finalement dues par le bailleur soit trois fois plus élevé que celui de la provision pour charge conventionnellement stipulée ne suffit pas à caractériser la mauvaise foi du bailleur dans l'exécution du contrat ; qu'en jugeant, en l'espèce, que le seul fait de réclamer "une provision sur charges d'un montant mensuel de 77 euros lors de la conclusion du bail et pendant les sept années qui ont suivi pour, en définitive, réclamer plus du triple de la somme provisionnée à l'issue de ce délai, (serait) constitutif d'une faute dans l'exécution du contrat", la cour d'appel a violé l'article 1134, alinéa 3, du code civil ;

. »