



n° 16 - 2012

... Actu de la semaine ...

Régularisation annuelle des charges/Faute du bailleur

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions. Dans ce cas, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Le défaut de régularisation annuelle des charges peut constituer une faute du bailleur : la demande de régularisation des charges sur les 5 dernières années, prescription autorisée par les textes, pour un montant important ; est susceptible d'engager la responsabilité du bailleur.

Un arrêt de la Cour de Cassation incite les bailleurs ne procédant pas régulièrement à la régularisation des charges à le faire. Elle rejette la demande d'un bailleur dont la responsabilité a été engagée au motif qu'après de nombreuses années sans demande, il a régularisé les provisions mensuelles pour charges et réclamé une somme représentant le triple du montant des charges provisionnées. Pourtant les enfants de la locataire, cautions, avaient sollicité (sans succès) la régularisation desdites charges. Quelques années plus tard, le bailleur a réclamé le paiement de l'arriéré sur 5 ans.

Si la revendication est juridiquement recevable et exacte dans son calcul, elle peut s'avérer également déloyale et brutale, constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat. Le bailleur doit ainsi s'acquitter de dommages et intérêts, pour ne pas avoir agi de bonne foi.

La responsabilité du bailleur a donc été engagée à l'égard des cautions, héritiers de la locataire décédée en cours d'instance. Les dommages et intérêts ont été fixés à un montant un peu plus élevé que celui qui était réclamé par le propriétaire.

Ainsi, les juges du fond ont déjà jugé qu'à défaut de régularisation annuelle, le bailleur devait être débouté de sa demande en paiement de provisions mensuelles pour la période postérieure à celle au titre de laquelle la régularisation aurait dû être effectuée, de même pour un rappel de révisions de loyer non effectuées.

Il convient ainsi de se conformer aux dispositions légales, de procéder régulièrement et de bonne foi aux régularisations de charges et aux révisions de loyer.

Textes de références :

Loi du 6/7/1989 : art 23

Code civil : art 2224

Arrêt de la Cour de cassation : civ III du 21 mars 2012



Réalisé le 13.04.2012