Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Absence d'obligation sur le délai de régularisation des charges

---
Par fresh

Bonjour,

Dans le cadres d'un bail d'habitation en monopropriété (donc pas soumis à la gestion d'un syndic de copropriétaires avec des obligations d'arrêté de comptes annuels), il semble que l'obligation de "régularisation annuelle" des charges s'entendent "régularisation d'une année de charges, effectuée un peu quand on veut, tant qu'on reste dans le délai de prescription de 3 ans".

Dans ce cas, qu'est ce qui empêche un bailleur de ne pas régulariser, tout en laissant penser qu'il le fera tôt au tard, mais qui ne le fait finalement pas pendant 3 ans ?

Si le locataire a payé des provisions pour charges supérieures aux charges que le bailleur pouvait justifier, il perd son droit de demander à se voir rembourser des provisions puisqu'il y a prescription.

Les textes semblent bien vagues à ce sujet depuis les modifications récentes de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 où la formulation a été changée de:

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

à:

"Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle."

Merci pour vos lumières

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le délai de 3 ans est largement suffisant pour que le locataire fasse contraindre son bailleur à faire cette régularisation, à commencer en la réclamant par courrier RAR, dès que la première année est écoulée, puis en commission de conciliation et éventuellement au tribunal, sans attendre que les 3 ans soient écoulés.

Plus de détails ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

Par fresh

Ok, mais si le bailleur répond qu'il n'a pas l'obligation de faire cette régularisation au moment où le locataire le lui demande ?

S'il maintient sa position en conciliation, puisque le droit est de son côté sur ce point.

En supposant que le locataire aille jusqu'au tribunal sans même savoir si les provisions qu'il a payé sont inférieures ou supérieures aux charges réelles dont pourra justifier le propriétaire, que pourra faire le tribunal, autrement que constater que le bailleur n'est pas obligé de faire la régularisation à la demande du locataire, tant que le délai de 3 ans n'est pas passé ?

Et que se passe-t-il si le bailleur, dans sa défense, accepte de faire cette régularisation, mais demande au locataire de régler ses frais de justice au titre de l'article 700 ?

J'ai l'impression que le bailleur reste dans son bon droit...

Par yapasdequoi

Le juge applique la loi. Si la régularisation est dite "annuelle", c'est à faire dans le délai de 1 an.
Si le bailleur ne le fait pas c'est soit par négligence soit parce qu'il y trouve son compte et surtout que le locataire a peur de se voir imposer des frais de procédure.

C'est pourquoi il peut se faire aider, par l'ADIL, en saisissant la commission de conciliation et éventuellement par son assistance juridique.

Mais il est aussi libre de ne pas faire valoir ses droits. C'est sa liberté aussi.

Par yapasdequoi

"Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle."

"doivent" = obligation ! c'est juste du français courant.

Par fresh

Justement, il semble que non.
Je trouve les texte demain, trop fatigué pour chercher ce soir :-)

C'est ce que je pointains par "régularisation d'une année de charges, effectuée un peu quand on veut, tant qu'on reste dans le délai de prescription de 3 ans" dans mon premier message. L'année doit être régularisée, mais pas nécessairement l'année N+1.

La seule sanction dans le cas d'une régularisation tardive, donc pas dans l'année N+1, est que le locataire peut payer le solde qu'il doit sur un étalement de 12 mois.

Par fresh

Un premier exemple, malheureusement sans aucune référence (source: https://affaires-a-suivre.com/f/actualites-fr/entry/charges-recuperables-sanction-du-bailleur-en-cas-de-regularisation-tardive):

La Cour de cassation a reconnu pour la première fois le droit du locataire de demander des dommages et intérêts au bailleur dans un arrêt du 21 mars 2012. Dans cette affaire, des locataires avaient demandé au bailleur en vain et à plusieurs reprises qu'il soit procédé à une régularisation des charges. Celui-ci a finalement procédé à une régularisation sur cinq années et a demandé une somme correspondant à plus du triple des sommes payées par les locataires au titre des provisions. La Cour a jugé que cette demande « juridiquement recevable et exacte dans son calcul était, dans ce cas, déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat ». Au titre de sa responsabilité contractuelle, le bailleur avait été condamné à verser 10 000 ? de dommages et intérêts aux locataires alors qu'il leur réclamait le paiement de 9 326,47 ?.

Si on enlève l'aspect brutal et déloyal du bailleur dans ce cas, il semble qu'on n'ait rien à lui reprocher juridiquement, malgré les demandes des locataires. La loi a changé le délai de prescription de 5 ans à 3 ans, mais le principe est le même.

Le fait que le legislateur ait retiré les mots "au moins" de l'article 23 va aussi dans ce sens.

Par janus2

Bonjour,
L'article 23 reste clair :

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

Je ne comprends pas votre problématique.

Si le bailleur ne consent pas à procéder à la régularisation après au moins un an de bail, malgré la demande du locataire par LRAR, celui-ci peut demander à ce que toutes les provisions versées lui soient restituées puisque non justifiées. En général, cela fait bouger le bailleur...

Par yapasdequoi

@fresh : C'est juste pour polémiquer ou bien vous avez un cas précis ? Parce que depuis 2012 il y a eu plusieurs milliers de régularisations annuelles de charges sans aucun problème...

Par fresh

Merci pour vos réponses, c'est peut-être moi qui interprète mal alors.

Concernant les nombreuses décisions depuis plus de 10 ans sur le sujet, justement je trouve beaucoup de jurisprudences mais sur l'ancienne version de l'article. Et toutes les décisions que j'ai trouvé cite justement ce "au moins annuelle" qu'on ne retrouve plus dans l'article actuel. D'où mon questionnement.

Ce n'est pas pour polémiquer, je suis justement dans ce cas et j'évalue mes options.

Par yapasdequoi

"au moins annuelle" signifie qu'il peut y avoir une ou plusieurs régularisations par an. Ce terme désigne une fréquence, pas une durée.

Le "au moins" a disparu le 27 mars 2014.

Donc maintenant c'est Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Vous êtes bailleur ou locataire ? Présentez votre problème et on pourra sans doute vous aider.

Par fresh

Je suis locataire, et vous avez raison, une Maison de la Justice m'a tenu le même raisonnement.

Il n'y a pas de sanction à ne pas régulariser l'année N+1 pour la propriétaire, mais le locataire peut le lui demander. Et si la régularisation n'est pas effectuée malgré cette demande, je comprends que si on va jusqu'au tribunal on peut obtenir le remboursement de toutes les provisions versées. La propriétaire devra ensuite justifier ses dépenses pour en obtenir le remboursement.

Par yapasdequoi

C'est le juge qui décide....
En général il va nommer un expert qui va éplucher tous les justificatifs et ne retenir que ceux qui sont valides selon la loi et conformes aux décrets sur les charges locatives.
Le trop perçu sera ensuite à rembourser au locataire.