

Responsabilité du bailleur et régularisation annuelle des charges

Publié le : 01/06/2012 – Auteur: Maître Vanessa ABOUT

<https://www.eurojuris.fr/articles/responsabilite-du-bailleur-et-regularisation-annuelle-des-charges-2293.htm>

Ce qui nous amène à la création de cet article est un arrêt de la Cour de Cassation très récent qui a retenu la responsabilité contractuelle du bailleur qui a sollicité ... 5 années après une demande écrite de son locataire une régularisation de charges...

Responsabilité du bailleur en cas de non réclamation de la régularisation annuelle des charges Il s'agit là d'une jurisprudence particulièrement nouvelle ... sensée contraindre juridiquement les propriétaires - bailleurs, **non** respectueux et quelque peu malhonnêtes, à adopter un comportement civique.

Voici les faits de l'espèce :

Un locataire avait adressé à son bailleur plusieurs lettres relatives à la **régularisation annuelle des charges**, s'inquiétant de n'avoir reçu aucun état des charges et donc aucun état récapitulatif débiteur ou créateur de sa situation.

Notre bailleur ne répond alors pas à ces courriers.

Cinq ans après, ce même bailleur demande au locataire une régularisation des charges dues au titre des cinq années écoulées, et réclame un rappel d'indexation et une régularisation de loyers.

Les juges du fond ont considéré qu'il avait engagé sa responsabilité.

Le bailleur se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du bailleur en retenant, qu'en l'état de l'obligation légale d'une régularisation annuelle des charges pesant sur le bailleur, la réclamation présentée sur une période écoulée de cinq ans de plus du triple de la somme provisionnée, si elle est juridiquement recevable et exacte dans son calcul est, dans ce cas, **déloyale et brutale** et constitutive d'une **faute dans l'exécution du contrat**. Il en résulte que le bailleur a, par son comportement, engagé sa responsabilité envers la locataire et sa caution solidaire pour le dommage occasionné.

[\(Cass. 3e civ., 21 mars 2012, n° 11-14.174, FS-P+B : JurisData n° 2012-004884\)](#)

Tout cela nous pousse à revoir nos règles basiques afin - nous même de ne pas engager notre responsabilité ... en chaîne ...

Avant d'étudier le cas particulier des **charges locatives** il sera indiqué comme l'on sait que le bailleur se doit, naturellement, d'offrir au locataire un logement décent, doté d'équipements qui fonctionnent correctement, il a les obligations suivantes :

Obligation de délivrance de la chose louée

Avant de remettre la chose au locataire, le bailleur doit effectuer des travaux de **remise en état** tels que vitres cassées, robinetterie. Il n'y a pas d'obligation de remettre le logement à neuf.

Le bailleur doit garantir la chose des vices cachés. On entend par vice caché un vice indécélable au moment de la prise de possession (vice qui apparaît en utilisant la chose).

Le bailleur peut, avec l'accord du locataire insérer dans le contrat une clause de non garantie.

Les parties peuvent décider d'un commun accord, que le locataire prendra les lieux dans l'état où il les trouve. Toutefois le locataire dispose d'actions contre son bailleur afin de le contraindre à exécuter. Le locataire peut soit demander l'exécution forcée c'est-à-dire la remise en état du logement par le bailleur, soit se faire autoriser à faire les travaux aux frais du bailleur ou par compensation du loyer.

Le locataire doit faire les travaux au moindre frais. Dans les cas extrêmes le locataire peut demander la résiliation du bail avec dommage et intérêts. Le bailleur a aussi l'obligation d'assurer une jouissance paisible des lieux car il est tenu de réparer tout le préjudice qu'il soit de bonne ou mauvaise foi et même si il n'affecte pas le logement lui-même. Toutefois le bailleur peut s'exonérer par la force majeure.

Obligation d'entretienLe bailleur doit faire pendant toute la durée du bail toutes les **réparations** qui peuvent devenir nécessaires. Pour cela il doit être informé par le locataire de toutes les réparations nécessaires. Le locataire doit l'informer en temps utile. Le décret du 26 Août 1987 donne une liste détaillée des réparations ayant le caractère de **réparations locatives et incombant au locataire**. Toute autre réparation dans ce décret incombe au bailleur. De façon générale, est locative une réparation qui ne touche ni à la structure, ni aux éléments essentiels des locaux. En cas de destruction partielle ou totale du local, le bailleur n'est pas obligé de reconstruire et cela quelque soit la cause de destruction.

Si le bailleur n'effectue pas les réparations sollicitées par le locataire, celui-ci a 3 possibilités :

- L'exécution forcée.
- Résiliation du bail avec dommages et intérêts.
- Rétention des loyers avec autorisation du juge.

Obligation de fournir une jouissance paisible indépendante de l'état des lieuxEn ce qui concerne les troubles de fait causé par un tiers tels que tags sur les murs, vols, explosions, bruits intempestifs, le bailleur n'est pas directement impliqué. Il y a une simple obligation de prudence et de diligence. Il verra sa responsabilité engagée s'il a commis une faute. Si c'est un autre locataire qui cause un trouble, alors le locataire troublé a 2 actions :

- soit il agit contre son propre bailleur pour défaut de jouissance paisible. (responsabilité contractuelle)
- soit il agit contre l'autre locataire pour trouble de voisinage (responsabilité délictuelle).

Le bailleur ne doit pas troubler lui-même son locataire. Il ne doit pas changer la forme de la chose louée. Par contre, le locataire ne peut pas s'opposer à l'adaptation de l'immeuble aux normes de salubrité, de sécurité et de confort. Le bailleur peut même pénétrer dans le local privé pour effectuer ces travaux. Si les travaux durent plus de 40 jours, le loyer peut être diminué.

En aucun cas le propriétaire peut garder un double des clés de la chose louée. Le **bailleur n'a pas le droit de pénétrer dans le local sans l'accord du locataire** sinon cela serait perçu comme violation de vie privée.

L'obligation mise à la charge du bailleur de laisser **jouir paisiblement** le preneur de la chose louée (Code civil : art. 1719) ne sera pas ici étudiée en détail puisqu'elle est connue de tous et ne concerne pas la jurisprudence étudiée supra. Cette obligation, comme celles de délivrance et d'entretien de la chose louée sont cependant évoquées puisque susceptibles d'engager la responsabilité du bailleur.

En effet, lorsqu'un locataire se plaint d'agissements de la part d'un autre locataire, tenant ses droits du même bailleur, la responsabilité du bailleur peut être recherchée. Comme la Cour de cassation l'a déjà précisé, le "*colocataire*" auteur de troubles ne peut être qualifié de tiers et rappelle-t-elle ici, le bailleur est tenu de garantir le preneur des troubles apportés à sa jouissance par un autre locataire, même si les actes reprochés relèvent du pur trouble de voisinage et ne se rattachent en rien à la jouissance normale des lieux. (**cf. Cass. Civ. III : 20.4.05**)

A vos stylos donc ...

I / Les règles applicables en matière de charges locatives : Aux termes de l'article 23, alinéa 6, de la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs](#), les **charges locatives** peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, dans ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Par ailleurs, ce même article précise que les demandes de provisions effectuées par le bailleur doivent être justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Ce dispositif oblige le bailleur à fournir au candidat locataire les informations lui permettant d'apprécier le montant prévisionnel des charges.

Les **provisions sur les charges locatives** sont des avances versées en même temps que le loyer. Cette pratique est autorisée par la loi, sous réserve d'une régularisation annuelle (art. 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Les provisions mensuelles ou trimestrielles constituent des estimations de charges à venir.

Le montant, nécessairement approximatif, est déterminé en tenant compte des dépenses de l'année précédente. Il varie chaque année en fonction de l'augmentation annuelle des dépenses. Ce montant est prévu la première année par le bail.

Si en cours d'exécution du bail, il s'avère que le contrat prévoit une provision pour charges insuffisante par rapport à leur liquidation, le propriétaire-bailleur ou l'administrateur peut proposer une majoration par l'envoi d'un avis de modification de la provision. L'obligation du bailleur de procéder annuellement à une régularisation des charges n'étant assortie d'aucune sanction, il appartient au locataire de l'exiger de même que la tenue à sa disposition des pièces justificatives des comptes. À défaut de régularisation annuelle, le

bailleur pourra réclamer le paiement des charges dues sur présentation des justificatifs dans la limite de la **prescription de cinq ans**. Enfin, en cas de sous-évaluation avérée des provisions mensuelles initiales, si un préjudice a été causé au locataire, celui-ci pourra éventuellement obtenir judiciairement d'être indemnisé par le bailleur (cour d'appel de Paris, 6e chambre section C, 29 octobre 2003, Bensimon c/Cocherie et autres).

II / L'exécution de bonne foi du bail Cette question a été celle à laquelle les juges du fond ainsi que ceux de la Cour de Cassation ont répondu au travers de l'arrêt cité supra qui développe l'idée de :

« faute dans l'exécution du contrat de bail » .

Est également visée l'idée de la **bonne foi** sous tendant nos relations en règle générale, voire donc la responsabilité des cocontractants, que ce soit dans les contrat de bail d'habitation (cf. supra) ou dans les contrats de nature commerciale (cf. infra).

Cette question intervient notamment dans l'hypothèse où il existe plusieurs locations commerciales dans un même immeuble et que les activités pratiquées, étant susceptibles d'entrer en concurrence, doivent être organisées, harmonisées par le bailleur.

Or la loi ne prévoit aucune solution dans ce genre de situation et c'est la jurisprudence qui a posé la solution dans plusieurs arrêts successifs.

Cette solution est la suivante : lorsqu'est consentie au preneur une clause de non-concurrence, équivalente pour lui à une clause d'exclusivité, par le bailleur, le bénéficiaire de la clause est en droit d'exiger du bailleur, que cette clause soit respectée, y compris par les autres locataires, tiers au contrat où figure la stipulation en question et ce sous peine de résolution de la clause.

Cette solution avait déjà été posée dans un arrêt de la Cour de cassation [Cf, civ, 3e, 4 mai 2006 \(pourvoi n°04-10.051\)](#) où l'attendu principal posait le principe que

« le locataire bénéficiaire d'une clause d'exclusivité qui lui a été consentie par son bailleur est en droit d'exiger que ce dernier fasse respecter cette clause par ses autres locataires, même si ceux-ci ne sont pas parties au contrat contenant cette stipulation » .

Cf. Cass, civ, 3e, 3 mai 2007 [Code civil, article 1719, note 20 ter et 1165, note 3] :

Des contrats de bail portant sur un local à usage commercial sont conclus entre un bailleur et différents preneurs. Ils comportent une clause de non-concurrence valable sur toute la ville de Perpignan à la charge du preneur, à l'égard des activités exercées par les autres locataires de l'immeuble, activités qu'il est réputé connaître. Un preneur assigne le bailleur en résolution de la clause au motif qu'elle n'avait pas été insérée dans des contrats intervenus en 1989 et 1997 et qu'elle ne pouvait dès lors plus être imposée aux autres locataires.

La Cour d'Appel et la cour de Cassation font droit à la demande du preneur au motif qu'en ne respectant pas son obligation d'insérer la clause de non-concurrence dans tous les baux concernés par la zone de non concurrence, le bailleur avait fait preuve de **mauvaise volonté dans l'exécution du bail**. Sanction prononcée : résolution de la clause dans les autres contrats de bail.

C'est donc en se basant sur sa jurisprudence habituelle que la Cour de cassation a validé la **responsabilité du bailleur concernant les charges locatives** ...

Cet article n'engage que son auteur.