

J. 252 – Juillet 2011

LES CHARGES LOCATIVES : JURISPRUDENCE ET RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Le bailleur engage des dépenses au titre du logement qu'il loue. Certaines resteront à sa charge : elles ne sont pas « récupérables » auprès du locataire. Les autres dépenses lui seront remboursées par son locataire, car elles correspondent à des services rendus, à l'entretien courant et aux menues réparations, ainsi qu'à certaines impositions¹ : ce sont les « charges récupérables » ou « charges locatives », dont le détail a été fixé sous forme de liste². Laquelle liste est limitative, comme les tribunaux le répètent inlassablement³.

Des difficultés d'application subsistent pourtant, car les termes utilisés dans les décrets sont parfois très généraux. Il est alors utile de connaître les solutions dégagées par les tribunaux. Tout comme les lois et les règlements, les décisions de la Cour de cassation sont disponibles en texte intégral sur le site officiel <www.legifrance.gouv.fr>.

On trouvera également dans cette fiche pratique les réponses des ministres aux questions des parlementaires. On doit bien les distinguer des décisions judiciaires car, rappelons-le, elles n'engagent pas les juges et sont toujours données « sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux ».

Une dernière précision. Trois législations se sont succédé depuis 1982, mais les dispositions (loi et décret) relatives aux charges ont peu varié. Nous rendons compte dans cette fiche des décisions rendues sous l'empire de l'une ou de l'autre, chaque fois qu'elles conservent leur pertinence en dépit des modifications intervenues depuis.

I – LES CHARGES RÉCUPÉRABLES

L'ASCENSEUR

Ne sont pas récupérables :

- La ligne de téléalarme de l'ascenseur. (Cass. civ. III, 24 mars 2004, pourvoi n° 01-14 439.)
- Les dépenses relatives au dispositif de télésurveillance de l'ascenseur. (Cass. civ. III, 30 juin 2010, pourvoi n° 09-15 360.)
- Les frais d'ascenseur pour les locataires résidant au rez-de-chaussée, sauf si ceux-ci sont amenés à l'utiliser pour accéder à des parties communes ou privatives telles que sous-sol, parking, cave. (JOAN Q. 30 juillet 2001 p. 4421.)

- Le remplacement de portes d'ascenseur, la pose de serrures de sécurité dans les ascenseurs. (JOAN Q. 28 septembre 1987, p. 5431.)

L'ANTENNE DE TÉLÉVISION

Ne sont pas récupérables :

- Les frais de fixation d'un câble d'antenne collective de télévision sans acceptation de l'utilisateur à y être raccordé, cf. loi du 2 juillet 1966, article 2. (Cass. civ. III, 29 janvier 2002, pourvoi n° 99-17 042.)

¹ Article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, y compris pour les locations soumises à la loi du 1^{er} septembre 1948. Article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation pour les locataires de logements HLM non conventionnés.

² Il s'agit, en réalité de deux listes identiques annexées l'une au décret n° 87-713 du 26 août 1987, l'autre au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour les HLM non conventionnés.

³ Voir par exemple Cass. civ. III, 10 mars 1999, pourvoi n° 97-10 499.

L'EAU FROIDE ET CHAUDE

Sont récupérables :

- La mise à disposition de compteurs, leur entretien, le relevé des index de consommation, la répartition semestrielle des dépenses d'eau froide et chaude, la facturation et l'encaissement de celles-ci auprès des usagers. (CA Toulouse 3^e ch. 1^{re} sect., 17 novembre 1998, réf. jurisp. INC n° 3394.)
- La TVA. (Cass. civ. III, 23 mars 2011, pourvoi n° 10-10013.)

LE CHAUFFAGE

Ne sont pas récupérables :

- La gestion, la télégestion et la télésurveillance de l'installation de chauffage. Ces missions n'entrent pas dans l'énumération limitative des dépenses relatives à l'exploitation, à l'entretien courant et aux menues réparations liées au chauffage. (Cass. civ. III, 23 mars 2004, pourvoi n° 02-20933.)
- L'amortissement des installations de chauffage et de production d'eau chaude. (Cass. civ. III, 6 décembre 1995, pourvoi n° 93-17250.)
- Le coût du combustible stocké. Le bailleur ne peut récupérer sur ses locataires que le coût du combustible consommé et non celui qu'il est éventuellement obligé de stocker entre chaque saison de chauffe en raison du type de chauffage qu'il a choisi. (Cass. civ. III, 5 février 1992, pourvoi n° 90-13153.)
- La surconsommation de chauffage. Des locataires trop chauffés (jusqu'à 30 °C voire plus) malgré leurs réclamations n'ont pas à payer la surconsommation correspondante. (CA Paris 8^e ch. A, 17 juin 1986, *Loyers et Copr.* novembre 1986, n° 408.)
- La location des citernes de gaz. (*JOAN Q.* 14 janvier 1985, p. 192.)

Sont récupérables :

- Les frais de chauffage que le locataire n'utilise pas. Le locataire dont le logement est équipé d'un chauffage collectif en état de marche doit payer les charges correspondantes; peu importe qu'il utilise ou non cet équipement. (CA Reims, 1^{er} juillet 1993, *Loyers et Copr.* février 1994, n° 49.)

Les contrats de vente de chaleur

Lorsque l'immeuble est raccordé à un réseau de chauffage urbain, le bailleur souscrit un contrat de vente d'énergie calorifique. Peut-il alors répercuter l'intégralité de la facture sur ses locataires? Non, répondait la Cour de cassation en 2009, car une part de cette facture inclut des dépenses d'investissement et d'amortissement des installations du fournisseur, légalement non récupérables. Mais la ventilation de ces frais entre ce qui est récupérable et ce qui ne l'est pas s'avérant impossible, la loi du 7 décembre 2010 a modifié la rédaction de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 : désormais, la facture de chauffage urbain est intégralement récupérable sur les locataires.

L'ÉLIMINATION DES REJETS

Ne sont pas récupérables :

- La location d'une poubelle. (Cass. civ. III, 5 octobre 1994, pourvoi n° 92-11621.)
- Les frais de location des poubelles et la rémunération du personnel chargé de leur désinfection. (CA Lyon 6^e ch., 19 novembre 2003, *Loyers et Copr.* juin 2004, n° 103.)

• La location des conteneurs à ordures. Le coût de location des conteneurs à ordures ne figure pas dans la liste limitative des charges récupérables sur les locataires des décrets n°s 82-955 du 9 novembre 1982 et 87-713 du 26 août 1987 qui ne prévoient, en ce qui concerne les appareils de conditionnement des ordures, que le coût de leur entretien. (TI Arles 18 novembre 1991, réf. jurisp. INC n° 2320.)

- Le stockage et l'enlèvement des « encombrants ». (Cass. civ. III, 15 mai 2008, pourvoi n° 07-16567.)
- Les frais de débouchage des vide-ordures. (Cass. civ. III, 1^{er} avril 2003, pourvoi n° 02-10172.)
- Les frais de débouchage des égouts. (Cass. civ. III, 3 avril 2007, pourvoi n° 06-12937.)
- Le dégorgement des canalisations. (CA Paris 6^e ch. B, 4 mars 2004, *AJDI* mai 2004, p. 382.)
- L'entretien des pompes de relevage des eaux usées. (Cass. civ. III, 27 mai 2003, pourvoi n° 01-12002.)
- La location des containers d'enlèvement des ordures ménagères. (*JOAN Q.* 23 mai 1994, p. 2640.)
- Les grosses réparations et le renouvellement des tracteurs électriques et conteneurs roulants servant à transporter les ordures ménagères. (*JOAN Q.* 17 septembre 1984, p. 4182.)

Sont récupérables :

- Les frais de détartrage des colonnes de chute, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes, de curage des collecteurs extérieurs. Ces frais correspondent à une prestation de service pour l'élimination des rejets. (Cass. civ. III, 6 décembre 1995, pourvoi n° 93-17250.)
- Les sacs plastique et papier. Les sacs plastique et papier nécessaires à l'enlèvement des ordures ménagères sont récupérables. (*JOAN Q.* 23 mai 1994, p. 2640.)

LA DÉSINFECTION ET LA DÉSINSECTISATION

Ne sont pas récupérables :

- La dératisation. (Cass. civ. III, 29 janvier 2002, pourvoi n° 99-17042.)
- Les frais de personnel relatifs à la désinsectisation. (Cass. civ. III, 10 mars 1999, pourvoi n° 97-10499.)
- Les frais de débouchage des vide-ordures. (Cass. civ. III, 1^{er} avril 2003, pourvoi n° 02-10172.)

Sont récupérables :

- Les produits nécessaires à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures. (Cass. civ. III, 27 novembre 2002, pourvoi n° 01-11132.)
- La totalité du coût de désinsectisation et la désinfection des parties privatives. Les frais de désinsectisation et de désinfection sont totalement à la charge des locataires lorsqu'ils intéressent les parties privatives, et seul le coût des produits est récupérable lorsque les opérations portent sur les parties non privatives et, en particulier, sur les vide-ordures. (CA Paris 6^e ch. B, 13 mai 1993, *Loyers et Copr.* août-septembre 1993, n° 290.)

LA SURVEILLANCE ET LA SÉCURITÉ

Ne sont pas récupérables :

- Les frais de gardiennage de nuit et de week-end. (Cass. civ. III, 19 mars 2008, pourvoi n° 07-10725.)
- Les dépenses de téléalarme et de télésurveillance. (Cass. civ. III, 1^{er} juin 2005, pourvoi n° 04-12137.)

- **Les frais de gardiennage de nuit de l'aire de stationnement.** (Cass. civ. III, 8 octobre 1997, pourvoi n° 95-20113.)
- **Les frais de surveillance et de sécurité de l'immeuble.** (JOAN Q. 12 décembre 1983, p. 5340.)
- **L'entretien des dispositifs de sécurité des immeubles de grande hauteur (IGH).** Postes cités dans la question, et considérés donc comme non récupérables : entretien et recharge des extincteurs, entretien du surpresseur incendie, contrat de sécurité incendie. (JOAN Q. 28 septembre 1987, p. 5431.)

L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Ne sont pas récupérables :

- **Les frais d'entretien du groupe électrogène.** (Cass. civ. III, 30 novembre 2005, pourvoi n° 04-14508.)
- **Les « frais de stockage de minuterie ».** Mais personne ne sait bien à quoi cela correspond... (CA Paris 6^e ch. B, 4 mars 2004, *AJDI* mai 2004, p. 382.)
- **La réparation de la porte d'entrée.** Au regard de la nature des travaux (remplacement du pivot-frein et d'une charnière), leur coût doit rester à la charge du bailleur. (CA Besançon 2^e ch., 24 novembre 1999, *Loyers. et Copr.* octobre 2000, n° 221.)
- **Les travaux de nettoyage des graffitis.** Les graffitis apposés sur les parties communes des immeubles constituent des dégradations volontaires, dont les auteurs sont responsables. Ils ne peuvent ni être assimilés à des travaux d'entretien courant,

ni être classés dans les dépenses relatives aux fournitures consommables. (Cass. civ. III, 17 juillet 1997, pourvoi n° 95-18100.)

- **Les dépenses de ravalement.** Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 ne comporte aucune mention relative aux parties communes extérieures du bâtiment. (JOAN Q. 12 décembre 1988, p. 3659.)
- **Les dégradations des parties communes.** Est réputée non écrite toute clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée. Voir l'article 4 g de la loi du 23 décembre 1986 et, aujourd'hui, la loi du 6 juillet 1989. (JOAN Q. 13 mars 1989, p. 1252.)
- **Les ampoules et tubes d'éclairage des parties communes intérieures.** Le décret ne mentionne les ampoules et tubes d'éclairage qu'au chapitre des espaces extérieurs. (JOAN Q. 28 avril 1985, p. 1961.)

Sont récupérables :

- **Les consommations de produit d'entretien, même excessives.** (Cass. civ. III, 30 novembre 2005, pourvoi n° 04-14508.)

LES FRAIS DE PERSONNEL

Les conditions dans lesquelles le salaire du gardien peut être récupéré ont été modifiées en 2008. La jurisprudence antérieure est donc obsolète.

Aujourd'hui :

- si le gardien, ou le couple de gardiens, n'effectue que des tâches administratives (distribution du courrier, encaissement des loyers, contacts avec les fournisseurs...) ou de surveillance, **la totalité de sa rémunération reste à la charge du bailleur ;**
- si le gardien, ou le couple de gardiens, assure non seulement les tâches classiques d'administration et de surveillance, mais aussi l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets (sortie et nettoyage des poubelles), **les locataires remboursent au bailleur 75 % de sa rémunération** (et, le cas échéant, de celle de son remplaçant) en espèces, charges sociales et fiscales ;
- si le gardien, ou le couple de gardiens, n'accomplit que l'une ou l'autre des deux tâches (entretien des parties communes ou élimination des déchets), **sa rémunération n'est récupérable qu'à 40 %** (de même que celle de son remplaçant).

Dans ces deux derniers cas, le bailleur garde à sa charge le salaire en nature du gardien, ainsi que tous les versements qui ne correspondent pas strictement à la rémunération et aux charges sociales : intéressement, indemnités et primes de départ à la retraite, indemnités de licenciement, cotisation à une mutuelle, etc.

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Ne sont pas récupérables :

- **L'entretien des espaces verts ouverts au public et non exclusivement réservés aux locataires.** (Cass. civ. III, 30 novembre 2005, pourvoi n° 04-14508. L'arrêt reproche à la cour d'appel d'avoir déclaré ces frais récupérables sans répondre aux locataires qui objectaient que ces espaces verts étaient ouverts au public et non réservés à eux seuls.)
- **L'entretien des espaces verts n'appartenant pas au bailleur.** Bien que les locataires aient la jouissance exclusive de ces espaces pour lesquels le bailleur paie une redevance à la commune, ils n'ont pas à assurer le coût de leur entretien, car ceux-ci ne font pas partie de la chose louée. (CA Versailles 1^{re} ch. 2^e sect., 18 décembre 1987, *Revue des loyers* 1988, 210.)

Les contrats d'entreprise

L'entretien des ascenseurs, la conduite de la chaufferie sont souvent confiés, par contrat, à une société extérieure. C'est aussi souvent le cas de l'entretien de propreté des parties communes ou des espaces verts, par exemple.

- **L'existence d'un contrat d'entretien ne dispense pas le bailleur d'établir que la prestation a bien été rendue :** en l'absence de bons d'intervention, sa facturation ne peut pas être répercutée sur les locataires (Cass. civ. III, 18 décembre 2002, pourvoi n° 01-12010).
- **Le bailleur doit s'assurer que le contrat distingue les dépenses récupérables de celles qui ne le sont pas.** À défaut, son coût n'est pas récupérable (Cass. civ. III, 1^{er} juin 2005, pourvoi n° 04-12137). S'il a été payé à tort, il doit être remboursé (Cass. civ. III, 23 mars 2004, pourvoi n° 02-20933). Les factures, comme le contrat, doivent distinguer ces deux types de dépenses (Cass. civ. III, 9 mars 2010, pourvoi n° 09-10685).

En 2004, la Cour de cassation précisait que la marge bénéficiaire de l'entreprise ainsi que la TVA n'étaient pas récupérables (Cass. civ. III, 24 mars 2004, pourvoi n° 01-14439). Elles le sont aujourd'hui, puisque l'article 23 de la loi de 1989 a été complété en 2006⁴ de cette précision : « *Le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.* »

Pour les dépenses engagées avant cette réforme, en revanche, la marge bénéficiaire et la TVA restent non récupérables, car le texte n'a pas de caractère interprétatif, ni rétroactif, et n'a pas vocation à s'appliquer à une période antérieure à sa promulgation (Cass. civ. III, 19 mars 2008, pourvoi n° 07-10704).

⁴ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, article 88.

Qu'en est-il des charges non prévues au contrat ?

• Dans les logements de droit commun, ces charges ne sont pas dues

L'ordre public qui s'attache aux dispositions législatives ou réglementaires relatives aux charges récupérables est un ordre public de protection que peut invoquer le locataire et qui n'interdit pas au bailleur de consentir à son locataire des conditions plus avantageuses (CA Paris 6^e ch. B, 9 décembre 1994, *Loyers et Copr.* juin 1995, n° 256).

• Dans les logements HLM, ces charges restent dues

L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit la liste des charges récupérables «*nonobstant toute stipulation contraire*». En conséquence, le bailleur est en droit de demander le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dans la mesure où cette charge figure au décret du 9 novembre 1982, même si cette charge n'était pas mentionnée dans la liste communiquée par le bailleur au locataire la veille de la signature du contrat de location (Cass. civ. III, 10 janvier 1996, pourvoi n° 94-11 950).

• **Le remplacement des plantes et non leur entretien.** (CA Paris 6^e ch. B, 4 mars 2004, *AJDI* mai 2004, p. 382.)

• **L'élagage des arbres.** (Cass. civ. III, 23 mars 2004, pourvoi n° 02-20 933.)

Sont récupérables :

• **L'achat d'une brouette, compte tenu de la modicité du prix au regard de l'importance de la surface à entretenir.** Il ne s'agit là que d'une décision d'espèce. (Cass. civ. III, 28 avril 2009, pourvoi n° 08-11 739.)

LES ÉQUIPEMENTS DIVERS

Ne sont pas récupérables :

• **Les frais d'entretien de l'antenne collective de télévision.** (*JOAN Q.* 7 juin 1993, p. 1568.)

• **Le dépôt de garantie et les frais de dossier liés aux compteurs d'eau.** (CA Toulouse 3^e ch. 1^{re} sect., 17 novembre 1998, réf. jurispr. INC n° 3394.)

• **La robinetterie.** Le remplacement complet d'un robinet ne peut être considéré comme une réparation locative et n'est donc pas récupérable. (*JOAN Q.* 22 août 1994, p. 43127.)

• **Les boîtes aux lettres.** À défaut d'accord collectif signé par les locataires, le remplacement ou la mise aux normes des boîtes aux lettres est à la charge du bailleur. Les frais ne peuvent pas être demandés aux locataires. (*JOAN Q.* 13 janvier 1997, p. 144.)

• **La pose de verrous, serrures et grooms.** (*JOAN Q.* 28 septembre 1987, p. 5431.)

Sont récupérables :

• **Les frais d'abonnement du téléphone de la loge, même si la loge n'est pas ouverte aux locataires 24 heures sur 24.** (Cass. civ. III, 30 novembre 2005, pourvoi n° 04-14 508.)

• **Mais à condition que les locataires soient informés de cette mise à disposition.** (Cass. civ. III, 29 octobre 2008, pourvoi n° 07-16 082.)

LES TAXES

Ne sont pas récupérables :

• **La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, lorsqu'elle n'apparaît pas de façon indépendante.** La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être réclamée au titre des charges lorsqu'elle n'apparaît pas de façon indépendante dans le budget communal, qu'aucun taux d'imposition n'a été établi et qu'elle ne donne lieu à aucun produit. (Cass. civ. III, 10 juin 1998, pourvoi n° 96-20 521.)

• **Les frais annexes à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (également appelés «frais de confection des rôles» ou «frais de gestion de la fiscalité locale»).** Le prélèvement forfaitaire prévu à l'article 1641 du code général des impôts correspondant aux frais de dégrèvement et de non-valeur que l'État prend à sa charge et aux frais d'assiette et de recouvrement ne figure pas dans la liste des impositions et redevances annexée au décret n° 87-713 du 26 août 1987. (Cass. civ. III, 30 octobre 2002, pourvoi n° 01-10 617. Cass. civ. III, 30 juin 2004, pourvoi n° 03-12 262.)

PRÉCISION La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est récupérable au prorata du temps d'occupation du locataire. (*JOS Q.* 15 décembre 2005, p. 3233.)

Les charges créées par accord collectif

En 2000, la Cour de cassation avait invalidé un accord collectif portant sur la récupération des charges dans un immeuble, au motif qu'«*un accord collectif de location ne peut déroger aux dispositions des lois des 23 décembre 1986 et 6 juillet 1989, ni contenir une renonciation à un droit d'ordre public*»⁵.

L'arrêt ne précise pas l'objet de l'accord en question. Peut-être serait-il aujourd'hui valide car, depuis la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, «*il peut [...] être dérogé [à la liste des charges fixée par décret] par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1 290 du 23 décembre 1986*» (article 23 alinéa 5 de la loi du 6 juillet 1989).

Certaines décisions citées dans cette fiche doivent donc être regardées avec prudence : une charge jugée non récupérable pourrait devenir récupérable si cela est décidé par accord collectif et que cet accord vise à améliorer la sécurité ou la prise en compte du développement durable.

⁵ Cass. civ. III, 19 janvier 2000, pourvoi n° 98-12 658.

II – LA RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LES OCCUPANTS

L'indication du mode de répartition entre locataires

• À défaut d'information sur ce point, la demande d'arriérés n'est pas justifiée, même si le bailleur a communiqué le décompte de régularisation et les justificatifs. (Cass. civ. III, 4 mars 2008, pourvoi n° 06-21 192.)

Absence de règles légales

- La loi n'impose aucun système de répartition des charges, la répartition doit seulement être équitable. (CA Paris 2^e ch. B, 27 octobre 1989, *Loyers et Copr.* juillet 1990, n° 286.)
- La répartition peut se faire au prorata de la surface réelle ou corrigée des logements, des loyers ou encore en fonction du nombre de pièces, par exemple. Mais le décompte de charges, lui, doit toujours faire apparaître le système pratiqué. (CA Douai ch. 3, 6 janvier 2010, RG n° 08/0329.)
- La répartition appliquée en fonction des millièmes de copropriété répond à un critère objectif satisfaisant au principe

d'équité entre les différents occupants de l'ensemble immobilier. (CA Paris pôle 4 ch. 4, 16 février 2010, JurisData n° 07/12 981.)

Les charges des logements vacants

• Le bailleur doit supporter les charges qui correspondent aux logements vacants, en vertu du principe selon lequel la chose est aux risques du propriétaire, dès lors que les charges ne varient pas en fonction du nombre des occupants, mais correspondent à des frais fixes. (CA Paris 16^e ch. B, 25 janvier 1990, *Revue des loyers* 1991, 75.)

La répartition dans les autres immeubles

• À défaut de précision de la loi sur les critères de répartition des charges entre les différents logements, lorsqu'un immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété, les parties sont libres de le choisir. (*JOS Q.* 30 avril 1984, p. 2087.)

III – LE PAIEMENT DES CHARGES

Les provisions

- Les demandes de provision doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, s'agissant d'un bailleur personne morale, par le budget prévisionnel, même en présence d'une clause du bail autorisant le bailleur à réajuster la provision pour charges pour la rapprocher au mieux du coût réel. (Cass. civ. III, 3 avril 2001, pourvoi n° 99-20 337.)
- La bailleuse qui a sous-évalué la provision et s'est abstenue de procéder à des régularisations annuelles a causé préjudice au locataire en le rendant débiteur de manière imprévue d'une somme importante. Ce préjudice est réparé par l'allocation de 500 € au titre des dommages et intérêts. (CA Paris 6^e ch. B, 26 juin 2008, RG n° 06/06 352, *AJDI* novembre 2008, p. 858.)

Le défaut de régularisation annuelle

- L'absence de régularisation interdit au bailleur de réclamer les charges tant échues qu'à échoir. (CA Paris 6^e ch. C, 20 mars 2007, RG n° 05/09 544.)
- En l'absence de régularisation, le juge peut réduire la provision pour charges. (Cass. civ., 18 juin 2002, pourvoi n° 01-01 856.)
- Les charges locatives ne sont dues qu'autant que le bailleur a communiqué au locataire le mode de répartition des charges entre les locataires; et qu'il tient à sa disposition, fût-ce devant lui, les pièces justificatives de ces charges. À défaut, le locataire peut agir en répétition de l'indu. (Cass. civ. III, 8 décembre 2010, pourvoi n° 09-71 124.)

Le décompte

• Le bailleur qui affiche les décomptes des charges au lieu de les adresser à chaque locataire ne satisfait pas aux exigences de la loi. (TI Paris 20^e arr., 6 novembre 1984, réf. jurispr. INC n° 1455.)

Le forfait

• Le bailleur est en droit de demander le paiement sur la base des charges réelles, même si une clause du contrat de location prévoyait le paiement sous la forme d'un forfait. (Cass. civ. III, 20 décembre 1995, pourvoi n° 93-20 123.)

Les pièces justificatives

- Les pièces justificatives doivent être tenues à la disposition personnelle de chaque locataire. Il ne suffit pas qu'elles aient été tenues à la disposition des représentants des locataires au cours d'une réunion. (Cass. civ. III, 28 janvier 2004, pourvoi n° 02-15 810.)
- Les justificatifs n'ont pas à être envoyés. (CA Aix-en-Provence 11^e ch., 17 février 2004, *Loyers et Copr.* février 2005, n° 27.)
- Le locataire ne peut exiger des photocopies. Le locataire n'est pas fondé à exiger, même à ses frais, la délivrance des photocopies des pièces justificatives des charges : la loi n'a pas mis à la charge du bailleur une telle obligation, qui excède celle qui lui incombe de tenir ces pièces à la disposition des locataires. (CA Paris 6^e ch. B, 27 septembre 1996, *D.* 1997 somm. comm. 270.)
- Le locataire peut se faire assister. Aucune disposition législative ou réglementaire n'interdit aux locataires ou à leurs organisations de se faire assister par une personne compétente lors de l'examen des pièces justificatives. (*JOAN Q.* 10 septembre 1990, p. 4269.)
- La nature des justificatifs. Ce sont toutes les pièces qui ont été utilisées pour la régularisation des charges : il peut s'agir des factures, des contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, des décomptes des quantités consommées et du prix unitaire de chacune des catégories de charges. C'est le bailleur et, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic qui doivent les tenir à la disposition des locataires. (*JOAN Q.* 30 novembre 1987, p. 6544.)

Le non-paiement des charges injustifiées

• Le non-paiement des charges n'est justifié que si le locataire se trouve dans l'impossibilité d'user les lieux conformément à leur destination contractuelle : une insuffisance de chauffage ne justifie pas la retenue d'un acompte de charges de chauffage. (Cass. civ. III, 12 juin 2001, pourvoi n° 99-19457.)

• Le non-paiement des charges ne constitue pas un manquement grave justifiant la résiliation du bail quand le décompte des charges n'est pas fourni. (Cass. civ. III, 21 mars 1990, pourvoi n° 88-12589.)

IV – LES ACTIONS

Le droit de contester

• Le fait de payer sans réserve les charges demandées ne vaut pas acceptation du mode de répartition utilisé par le bailleur. (Cass. civ. III, 6 janvier 2009, pourvoi n° 07-20540.)

• Le paiement sans réserve des charges et des régularisations de charges ne peut marquer de façon non équivoque l'acquiescement des locataires aux décomptes qui leur ont été transmis. Ce paiement ne leur interdit pas de contester ultérieurement le montant des charges qu'ils estiment avoir trop versé. (CA Paris 6^e ch. B, 12 octobre 1995, *Loyers et Copr.* février 1996, n° 59.)

Les délais de prescription

Les actions en paiement

Le bailleur dispose de cinq ans pour récupérer les charges locatives. Jusqu'en 2008, c'était le délai de prescription spécifique du paiement des loyers (article 2277 du code civil), et des charges par application de la règle suivant laquelle « *l'accessoire suit le principal* ». Avec la réforme du régime des prescriptions de 2008⁶, ce paiement n'est plus soumis à un délai particulier, mais au délai de droit commun de cinq ans des actions judiciaires (article 2224 nouveau du code civil).

Les actions en remboursement de charges indues

Ces actions sont également soumises à la prescription de cinq ans, en application de l'article 2224 du code civil depuis la loi

du 17 juin 2008, et en application de l'article 2277 auparavant mais depuis le 20 janvier 2005 seulement. En effet, c'est à cette date que le délai de prescription du paiement des loyers a été étendu aux actions en répétition⁷. Auparavant, en effet, on considérait que les actions en répétition n'étaient pas enfermées dans ce délai particulier⁸ : elles pouvaient donc être engagées pendant le délai de droit commun alors de trente ans. En appliquant les règles de passage des anciens aux nouveaux délais de prescription⁹, des charges indûment payées avant le 20 janvier 2005 pourront être réclamées jusqu'au 20 janvier 2010.

Un cas particulier : les actions en répétition de charges régies par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 (pour les logements soumis à la loi de 1948 et les HLM) se prescrivent, et continuent de se prescrire, par trois ans comme le prévoit l'article 68 de ce texte (Cass. civ. III, 18 février 2003, pourvoi n° 01-17383).

Marie-Odile Thiry

Pour en savoir plus

Voir la fiche pratique INC J. 193, « Les charges locatives », disponible via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.

⁶ Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

⁷ Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, article 113.

⁸ Cass. civ. III, 13 octobre 1999, pourvoi n° 98-10878.

⁹ Cass. soc., 22 novembre 2001, pourvoi n° 99-21403.