



JURIDIQUE

Charges locatives indues : délai pour agir



*Par Me Bernard CANCIANI,
avocat à la Cour, membre du Think tank du droit immobilier*

L'obligation annuelle de régularisation des charges locatives est dépourvue de sanction. Le point de départ de la prescription de l'action en répétition des charges indues perçues par le bailleur est celui de la régularisation des charges.

Il s'agit là d'un revirement de jurisprudence de la Cour de cassation dont l'intérêt et la portée pratique sont considérables.

Des locataires d'une société d'HLM demandaient la restitution de provisions sur charges qu'ils avaient réglées pendant 7 ans sans que leur bailleur n'ait procédé à la régularisation annuelle des charges.

La société d'HLM avait, en cours de procédure, procédé à la régularisation des charges.

La Cour d'appel de Paris avait décidé qu'il n'y avait pas lieu à restitution intégrale des provisions sur charges dès lors que l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit aucune sanction en cas de manquement du bailleur à l'obligation de régularisation annuelle des charges.

La Cour de cassation, saisie, a confirmé cette partie de la décision d'appel.

Mais, les locataires entendaient que la fixation du point de départ du délai de prescription de leur action tienne compte des dispositions de l'article 2224 du Code qui prévoient que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Cassant l'arrêt de la Cour d'appel à ce titre, la Cour de cassation a décidé que le délai de prescription ne devait pas courir à compter de la date à laquelle les provisions sur charges avaient été payées mais à compter de la complète régularisation des charges.

Jusqu'alors la Cour de cassation décidait que le délai de prescription courait à compter du paiement des provisions sur charges indues.

Cass 3ème civ 9 novembre 2017 n°16-22445

