



JURIDIQUE

Forfait de charge et régularisation

Dans un arrêt rendu le 12 février 2026, la Cour de cassation est venue rappeler le principe selon lequel : le forfait de charges prévu dans un bail ne peut jamais faire l'objet d'une régularisation.

Dans cette affaire, un bail avait été conclu entre une SCI bailleuse et un locataire pour location d'une chambre meublée au sein d'une maison louée en colocation. Le preneur a ensuite agi en restitution d'une certaine somme correspondant à la part des loyers perçus au-delà du loyer de référence majoré applicable sur ce secteur selon les arrêtés préfectoraux. La bailleuse avait alors formé une demande reconventionnelle en paiement d'un arriéré de loyers et de charges locatives.

La Cour d'appel ayant rejeté sa demande, la bailleuse se pourvoit en cassation.

La Haute juridiction va dans un premier temps constater que le contrat de bail écrit ne prévoyait pas de complément de loyer. Elle souligne également que le bail portait sur une chambre meublée au sein d'une maison louée en colocation et que celui-ci prévoyait un montant de charges fixé de façon forfaitaire. Au regard de ces éléments, elle en déduit que le bailleur ne pouvait demander un paiement complémentaire au titre des charges réellement exposées.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 permet le recours au forfait de charges en cas de location meublée ([article 25-10](#)) et de colocation ([article 8-1](#)).

Dans ces deux situations, le bailleur est autorisé à substituer au mécanisme classique de provisions avec régularisation annuelle, un forfait contractuel.

Des règles entourent néanmoins la mise en place de ce forfait qui doit :

- être fixé en fonction des montants exigibles au titre des charges récupérables
- ne pas être manifestement disproportionné par rapport aux charges dont le locataire se serait acquitté s'il avait versé des provisions faisant l'objet d'une régularisation annuelle.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

La loi prévoit expressément que le forfait de charges ne peut pas donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Cependant, il peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal, en fonction de la variation de l'indice IRL.

Ces dispositions étant d'ordre public, il n'est donc pas possible d'y déroger.

➤ *Cass, 3^e civ, 12 février 2026, n°24-20,958*