

Exigibilité des charges locatives même non contractuelles

dimanche 1er septembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Les charges récupérables sont des sommes dues, de droit, par le locataire, sans qu'il soit nécessaire de les prévoir lors de l'établissement du contrat de bail.

En l'espèce, un bailleur avait obtenu à l'encontre du locataire, à qui il avait donné à bail un appartement à usage d'habitation, une ordonnance portant injonction de payer un arriéré de charges, laquelle avait donné lieu à une opposition.

Le locataire, qui faisait grief à l'arrêt rendu par la cour d'appel de Grenoble d'accueillir la demande, n'obtiendra pas gain de cause.

La Cour de cassation approuve, en effet, les juges d'appel qui, ayant retenu à bon droit que les charges récupérables sont des sommes dues, sans qu'il soit nécessaire de les prévoir lors de l'établissement du contrat de bail, et constaté que le bailleur justifiait de charges de copropriété récupérables concernant la période 2011 à 2017, ainsi que de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères relative aux exercices fiscaux 2011 à 2016, en avaient exactement déduit que le locataire était redevable de ces charges.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 juillet 2019 n°18-10.978