



Régularisation charges locatives tardives

Par **nicolassark**, le **14/05/2025** à **20:37**

Bonjour,

Je viens de recevoir à date d'anniversaire du bail, trois régularisations de charges et une d'entre elle date du mois d'octobre 2021 jusqu'en septembre 2022.

J'ai lu que le bailleur doit réclamer des charges jusqu'à 3 ans et donc d'octobre 2021 jusqu'en mai 2022, il est possible de refuser de payer ces charges locatives d'après l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Dans la vie réelle, est ce que cela est possible de s'appuyer sur cet article ou très peu probable que ce la fonctionne ?

Par **Lag0**, le **15/05/2025** à **06:35**

Bonjour,

Pour calculer la prescription, il faut connaître la date à laquelle le bailleur a eu connaissance des éléments. En copropriété, par exemple, il y a un décalage car il faut attendre l'arrêté des comptes. Donc ce n'est pas forcément octobre 2021 qu'il faut prendre en compte, ça peut être bien plus tard.

[quote]

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

[/quote]

[quote]Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans **à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.**

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

[/quote]

Par **nicolassark**, le **15/05/2025** à **06:46**

Il y a un tampon avec la date 30 mai 2024 donc le bailleur était au courant il y a 1 an.

Par contre, j'avais cru comprendre que si l'information n'était pas portée au "locataire" au delà de 3 ans, cette loi s'appliquait, n'est ce pas le cas ?

J'avais trouvé un commentaire sur un site d'un avocat :

"si la régularisation porte sur des charges datant de plus de trois ans, vous pouvez refuser de les payer, car elles sont prescrites."

Voici le site :

<https://www.agn-avocats.fr/blog/immobilier/charges-locatives/regularisation-tardive-des-charges-locatives-que-faire-en-cas-de-litige/#:~:text=Prescription%20des%20charges%20locatives%20%3A%20les,article%202224%20du%20>

Qu'en pensez vous?

Par **nicolassark**, le **15/05/2025** à **06:49**

J'essaye de trouver une solution car je trouve très préjudiciable qu'au lieu de voir chaque

année une régularisation, attendre 3 ans pour balancer tout ce que l'on doit, à savoir de 2021 à 2024.

Aucune régularisation pour le moment pour 2024-2025...

Par **Lag0**, le **15/05/2025 à 07:05**

Je vous ai répondu, ce n'est pas la date des "charges" qui compte, mais celle à laquelle le bailleur a eu connaissance de tous les éléments pour procéder à la régularisation.

Par exemple, en copropriété, charges de l'année 2021, arrêté des comptes en mai 2022 (assemblée générale), les charges seront donc prescrites en mai 2025 bien que portant sur l'exercice 2021.

Dans votre cas, il faut donc vérifier ce point, les charges d'octobre 2021 ne sont pas forcément prescrites...

Par **nicolassark**, le **15/05/2025 à 07:23**

Ok merci je comprends mieux.

Je viens d'envoyer un mail demandant justement à quelle date en 2022 les informations qui ont permis de procéder à cette régularisation ont été communiquées (assemblée générale).

Par **yapasdequoi**, le **15/05/2025 à 13:29**

Bonjour,

Pour la date des charges, c'est la date à laquelle l'AG de copropriété a approuvé les comptes.

C'est en général dans les 6 mois après la fin de l'exercice comptable.

Donc il est fort possible que ces charges ne sont pas prescrites pour le locataire.

Par **nicolassark**, le **16/05/2025 à 11:34**

Merci beaucoup pour ces informations.

J'ai reçu le relevé général des dépenses mentionnant le détail des charges du 01/10/2021 au 30/09/2022 et la date du document est 13/12/2023.

Par **yapasdequoi**, le **16/05/2025** à **11:51**

Vous n'avez pas la date de l'AG. C'est cette date qui est cruciale.

MAis ne rêvez pas trop quand même.