



**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 mai 2021, 20-11.707, Inédit**

**Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 20-11.707  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300388  
Non publié au bulletin  
Solution : Cassation

**Audience publique du jeudi 06 mai 2021**

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Bordeaux, du 12 décembre 2019

**Président**

M. Chauvin (président)

**Avocat(s)**

Me Balat, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel

**Texte intégral**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 6 mai 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 388 F-D

Pourvoi n° P 20-11.707

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 MAI 2021

M. [P] [N], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 20-11.707 contre le jugement rendu le 12 décembre 2019 par le tribunal d'instance de Bordeaux, dans le litige l'opposant à Mme [K] [O], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de Me Balat, avocat de M. [N], de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de Mme [O], après débats en l'audience publique du 23 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Bordeaux, 12 décembre 2019), rendu en dernier ressort, M. [N], locataire d'un logement appartenant à Mme [O], l'a assignée, après restitution des lieux, en remboursement de charges locatives indûment perçues.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

2. M. [N] fait grief au jugement de limiter à une certaine somme la condamnation de Mme [O], alors « que l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, et que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision ; qu'en considérant que le point de départ dudit délai partait en l'espèce de chaque paiement de provisions sur charges dont le remboursement était partiellement réclamé, de sorte que l'action de M. [N] en remboursement des charges indûment perçues par le bailleur était prescrite pour la période antérieure au 14 juin 2016, et non du jour où le locataire avait eu connaissance de son droit, c'est-à-dire le jour où il avait eu connaissance de la régularisation des charges, le juge d'instance a violé les articles 7-1 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et 2224 du code civil :

3. Il résulte de ces textes que l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer et que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision.

4. Pour limiter à une certaine somme la condamnation de Mme [O], le jugement retient que le preneur ne saurait sérieusement soutenir que M. [N] ignorait qu'il était en droit d'obtenir du bailleur la communication de la ventilation des charges au moment de leur régularisation et que, l'assignation ayant été délivrée le 14 juin 2019, les demandes relatives aux charges antérieures au 14 juin 2016 sont prescrites.

5. En statuant ainsi, le tribunal, qui a fixé le point de départ de la prescription à compter de chaque paiement de provision indue, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 12 décembre 2019 par le tribunal d'instance de Bordeaux ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant le tribunal judiciaire de Bordeaux ;

Condamne Mme [O] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [O] et la condamne à payer à M. [N] la somme de 2 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du six mai deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour M. [N]

Il est reproché au jugement attaqué d'avoir condamné Mme [O] à payer à M. [P] [N] la somme de 560,42 euros, outre les intérêts au taux légal, et d'avoir rejeté le surplus de la demande de M. [N] ;

AUX MOTIFS QUE M. [P] [N] sollicite le remboursement des charges locatives depuis le début de la prise à bail, soit juin 2013, jusqu'à son départ en février 2019 ; qu'aux termes des dispositions de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, « les actions dérivant du 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 » ; qu'en l'espèce, et indépendamment du fait qu'il exerce la profession de juriste d'assurance, M. [P] [N] ne saurait sérieusement soutenir qu'il ignorait qu'il était en droit d'obtenir du bailleur la communication de la ventilation des charges au moment de leur régularisation ; que, par ailleurs, et contrairement à la lecture étonnante qu'elle fait de l'alinéa 2 de l'article 7-1 précité, Mme [K] [O] ne saurait pas non plus sérieusement prétendre que la prescription annuelle relative à la révision des loyers, qui est seulement opposable au bailleur s'appliquerait à la justification des charges ; qu'il en résulte que, l'assignation ayant été délivrée le 14 juin 2019, les demandes relatives aux charges et antérieures au 14 juin 2016, sont prescrites ; que les parties n'ont produit aux débats que des décomptes approximatifs; que toutefois, il apparaît que le différentiel annuel entre les charges effectivement perçues et les taxes justifiées (syndic et ordures ménagères) est de 35,20 euros pour 2019, 211,10 euros pour 2018, de 209,12 euros pour 2017, ce qui équivaut à 210 euros par an ; que pour les 6 mois non prescrits de 2016, le différentiel s'évalue donc à 105 euros ; qu'au total, le trop-perçu Jean-Christophe BALAT Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation [Adresse 3] s'élève donc à la somme de 105 euros + 209,12 euros +211,10 euros + 35,20 euros = 560,42 euros ; que Mme [K] [O] sera donc condamnée au paiement de cette somme ;

ALORS, D'UNE PART, QUE l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, et que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision ; qu'en considérant que le point de départ dudit délai partait en l'espèce de chaque paiement de provisions sur charges dont le remboursement était partiellement réclamé, de sorte que l'action de M. [N] en remboursement des charges indûment perçues par le bailleur était prescrite pour la période antérieure au 14 juin 2016, et non du jour où le locataire avait eu connaissance de son droit, c'est-à-dire le jour où il avait eu connaissance de la régularisation des charges, le juge d'instance a violé les articles 7-1 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 2224 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, et que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision ; qu'en considérant que le point de départ dudit délai partait en l'espèce de chaque paiement de provisions sur charges dont le remboursement était partiellement réclamé, de sorte que l'action de M. [N] en remboursement des charges indûment perçues par le bailleur était prescrite pour la période antérieure au 14 juin 2016, au motif que le locataire ne pouvait, eu égard à sa profession de juriste d'assurance, prétendre avoir ignoré « qu'il était en droit d'obtenir du bailleur la communication de la ventilation des charges au moment de leur régularisation » (jugement attaqué, p. 3 al. 8), le juge d'instance s'est déterminé par une motivation inopérante et a privé sa décision de base légale au regard des articles 7-1 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 2224 du code civil ;

ALORS, ENFIN, QUE dans ses conclusions (p. 5 al. 4), M. [N] faisait valoir que « la bailleuse n'a pas hésité, pendant 6 ans, à faire payer au concluant les frais de copropriété du logement ne relevant pas des charges locatives » ; qu'en limitant le montant de la créance de M. [N] à la somme de 560,42 euros, au terme d'un calcul approximatif duquel il ressort que le juge a procédé à un partage par moitié des charges entre bailleur et locataire, sans répondre au moyen péremptoire précité des conclusions d'appel de l'exposant soutenant que Mme [O] lui avait fait supporter des charges non récupérables, le tribunal d'instance a violé l'article 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300388