



COUR DE CASSATION

**AVIS DE Mme COMPAGNIE & Mme MOREL-COUJARD,
AVOCATES GÉNÉRALES**

Arrêt n° 72 du 29 janvier 2026 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 24-14.982

Décision attaquée : 25 janvier 2024 de la cour d'appel de Versailles

la société Cabinet Thevenet

C/

la société Audition.fr

INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

Avis de cassation

Audience du 2 décembre 2025-FS n°2

Bail commercial- Récapitulatif de charges- Communication des justificatifs.

1. A la suite d'un différend portant notamment sur la régularisation des charges entre bailleur et preneur liés par un bail commercial du 11 avril 2015, le bailleur a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire, acte dont la validité a été contestée en justice par le locataire.

Par jugement du 17 juin 2021, le commandement de payer a été jugé sans effet mais la résiliation judiciaire du bail prononcée aux torts exclusifs du locataire, condamné au paiement de l'arriéré locatif.

Sur appel du locataire, qui contestait notamment le paiement des charges, faute de justificatifs et de reddition des comptes dans le délai requis, et demandait le remboursement des provisions déjà versées, l'arrêt confirme le jugement sur la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du locataire, mais l'infirme notamment sur le montant devant être restitué par le bailleur quant aux charges versées.

La première branche de l'unique moyen du pourvoi du locataire fait grief à l'arrêt de le condamner au paiement de la régularisation des charges pour l'année 2019 et de rejeter sa demande de remboursement par le bailleur au titre des provisions pour charges versées pour l'exercice 2019, alors que l'état récapitulatif annuel prévu à l'article L. 145-40-2 du code de commerce (c.com.) ne lui avait pas été adressé par le bailleur dans le délai prévu par l'article R. 145-36 dudit code, en violation de ces textes.

La deuxième branche vise le motif par lequel l'arrêt l'a condamné au paiement de la régularisation des charges pour les exercices 2018, 2019, 2020 et 2021 et a rejeté la demande de remboursement par le bailleur au titre des provisions pour charges versées pour les mêmes exercices, pris d'un défaut de base légale, faute d'avoir vérifié que le bailleur, dans les pièces produites, démontrait l'existence et le montant des charges, en produisant les factures se rapportant aux dépenses de l'immeuble. La troisième branche reproche à l'arrêt, s'agissant des exercices 2018 et 2019, d'avoir statué ainsi au motif qu'en mettant à la disposition du locataire les pièces justificatives le bailleur avait satisfait aux exigences légales de l'article R.145-36 du c.com., alors que le bailleur était tenu de communiquer ces justificatifs au locataire qui en avait fait la demande¹.

Aux termes de l'article L.145-40-2 du c.com, le bailleur doit adresser chaque année au preneur un état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes .

¹ La proposition de rejet non spécialement motivé pour la 4^{ème} branche n'appelle pas d'observations particulières.

Selon l'article R.145-36 de ce même code, « *l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.* ».

La sanction de la violation des dispositions d'ordre public de l'article L. 145-40-2 du c. com. et des textes réglementaires auxquels il renvoie est donc celle prévue par l'article L.145-15 du même code, à savoir le réputé non écrit, qui suppose qu'ait été constatée l'existence « *d'une clause, stipulation et arrangement ayant pour effet de faire échec aux dispositions de l'article L.145-40-2* ».

2. S'agissant tout d'abord de la sanction encourue au titre de la reddition tardive des comptes pour l'exercice 2019, intervenue le 8 décembre 2020 alors que selon ce texte, le terme du délai était fixé au 30 septembre 2020 au plus tard.

Il est soutenu que ce retard devait entraîner la condamnation du bailleur à rembourser le montant des provisions perçues au titre de cet exercice et lui faire perdre le droit de demander les sommes dues au titre de la régularisation.

Cependant, le retard du bailleur, quelle que soit la mauvaise foi dont témoigne celui-ci, ne paraît pas pouvoir constituer « un arrangement » ayant pour effet de faire échec aux dispositions de l'article L.145-40-2 du c.com. .

La doctrine quasi unanime² souligne l'absence de sanction prévue par l'article R.145-36 du c. com. en cas de dépassement du délai fixé par ce texte.

Le mémoire invoque à l'appui du moyen une décision de votre chambre du 5 novembre 2014, n° de pourvoi 13-24.451, publiée, qui, alors que l'article R.145-36 du c.com. n'était pas applicable en l'espèce, a décidé qu'en présence d'un délai contractuellement fixé, une reddition des comptes tardive rendait sans cause les appels de provision, dont le bailleur devait rembourser le montant.

Cette décision a été très commentée par la doctrine.

Un des commentaires³ suggérait une analogie intéressante entre cet arrêt, rendu le jour où le décret du 3 novembre 2014 était applicable et l'article R.145-36 de du code de commerce issu de ce décret: « *le nouvel article R. 145-36 énonce que l'état*

² Julien Prigent Rev. Des loyers n°952 décembre 2014; Stéphane Brenan Rev. Loyers n°973, janvier 2017. Un commentaire en sens contraire semble-t-il , sous la plume de J. Moneger, RTD Com décembre 2014.779.

³ J. Moneger RTD Com décembre 2014.779.

récapitulatif annuel, mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Il est précisé que dans les immeubles en copropriété, l'état doit être communiqué dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. En outre, le bailleur doit communiquer au locataire qui en fait la demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. C'est exactement ce que la Cour de cassation a dégagé dans l'arrêt susvisé du 5 novembre 2014. Peu importe qui a eu l'idée en premier : la Cour de cassation ou le gouvernement, l'essentiel est que le même jour le décret et l'arrêt sont en cohérence. La solution du décret a pour elle la précision quant aux dates auxquelles les obligations doivent être remplies. Celle de la Cour de cassation a l'intérêt de préciser la sanction du défaut de respect de l'obligation. Faute de respecter la nouvelle norme, les éventuelles provisions seront privées de cause et leur remboursement, sous réserve qu'il soit demandé, sera de droit. Il faudra cependant au preneur qui aurait versé des provisions prendre garde à la prescription de son action. Fondée sur le défaut de cause, comme dans l'arrêt du 5 novembre 2014, le délai est de cinq ans ; fondée sur l'irrespect de la disposition réglementaire, le délai de deux ans de l'article L. 145-60 du code de commerce s'appliquerait avec comme point de départ le lendemain du dernier jour de production de l'état ».

Il convient de préciser que, dans l'espèce en cause dans cet arrêt, le bailleur n'avait jamais régularisé les charges.

Il semble donc délicat de déduire de cette seule décision que votre chambre aurait entendu mettre fin à la jurisprudence selon laquelle la justification finale des charges permettait au bailleur d'échapper à la sanction consistant à rembourser les charges perçues⁴.

Au cas présent, le bail comporte une clause imposant une régularisation annuelle des charges.

Comme l'expose le rapport, la jurisprudence du 5 novembre 2014 a été maintenue et, du fait de la disparition de la cause avec la réforme des obligations de 2016, elle est fondée sur la force obligatoire des contrats.

On évoque aussi un fondement sur la répétition de l'indu, concept délicat quand il s'agit de charges justifiées, même tardivement, dont il est difficile de concevoir qu'elles puissent, de ce fait, donner lieu à la condamnation du bailleur à les rembourser.

⁴ Contre la thèse du mémoire cf. CA Paris, 24 nov. 2022, n° 22/09311, qui a jugé concernant l'absence de communication de l'état récapitulatif des charges dans le délai légal, qu'il ne s'agissait pas d'une contestation sérieuse, dès lors que le texte ne prévoit pas de sanction particulière, notamment que la créance tardivement justifiée serait inexigible.

En bail d'habitation ensuite, les charges donnant lieu au versement de provisions doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur doit communiquer au preneur le décompte par nature de charges et tenir à sa disposition, pendant un mois à compter de ce décompte, les pièces les justifiant. Néanmoins, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoyant aucune sanction, le bailleur est admis à produire, en cours de procédure, les justificatifs des charges appelées.

Un tel texte n'existe pas en bail commercial mais votre jurisprudence en bail commercial va dans le même sens comme rappelé au rapport⁵ et rien ne s'oppose à ce que cette jurisprudence soit maintenue lorsque l'article R.145-36 du c.com. s'applique, faute de sanction légale prévue par ce texte.

Le rapport rappelle également la jurisprudence en bail d'habitation, qui permet, en cas de retard du bailleur, de décaler le point de départ de la prescription de l'action du preneur en répétition de l'indu au jour de la régularisation des charges.

Cette solution est favorable au preneur et maintient le bailleur négligent ou de mauvaise foi sous la menace d'une action en justice aussi longtemps qu'il ne se soumet pas à l'obligation légale.

Elle pourrait constituer un utile contrepoint à l'absence de sanction légale.

En tout état de cause, un retard est un fait, susceptible de conséquences juridiques, telle que la mise en cause de la responsabilité du bailleur ou une action en justice aux fins de sommation d'avoir à produire.

La 2^{ème} branche semble non fondée car remettant en cause le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond quant à la valeur probatoire des éléments qui leur sont produits, sur lesquels, par leur motivation propre ou par les motifs adoptés du jugement confirmatif sur ce point⁶, ils se sont expliqués .

⁵ 3^{ème} Civ.; 18 janvier 2018, pourvoi n° 17-10.552: « ayant relevé que l'article 3.2 du contrat de sous-location signé entre les parties prévoyait qu'au terme de chaque exercice, le locataire principal établirait un décompte des charges réellement payées sur lequel seraient imputées les provisions versées, qu'une régularisation serait effectuée le mois suivant l'arrêté annuel des comptes, que le sous-locataire devait recevoir tous justificatifs de cette régularisation et que, le 6 janvier 2015, en cours d'instance, la SCI avait adressé à la société LNA un récapitulatif des charges locatives, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, en a exactement déduit, sans dénaturer, que le retard de production des justificatifs des charges, intervenue dans le délai quinquennal de prescription, n'ouvrait pas droit à remboursement des provisions versées ».

⁶ Jugement, page 13 « la bailleuse démontre avoir joint le justificatif des charges de l'ensemble immobilier au compte nominatif de la locataire mentionnant les postes refacturés afin de lui permettre de vérifier que les postes de charge ont été correctement facturés en application de la celf de répartition contractuelle ».

En revanche, l'arrêt pouvait-il considérer que le bailleur avait satisfait à l'obligation de communiquer les pièces justificatives⁷ pour les exercices 2018 et 2019 au locataire, au motif que le bailleur les avaient mises à la disposition de celui-là?

Première remarque, la 3^{ème} branche est relative aux exercices 2018 et 2019. Or, si on se réfère aux conclusions du preneur, il n'est justifié que de la demande de communication faite pour l'exercice 2018, pas pour l'exercice 2019 (page 19 des conclusions).

Pour l'exercice 2019, le moyen sera donc mal fondé, car le texte exige que le preneur ait fait une demande expresse en ce sens au bailleur.

En revanche, à partir du moment où la demande a été faite, force est de constater que l'article R.145-36 du c.com., à la différence de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, ne parle pas de « mise à disposition » mais bien de « communication ».

Les travaux parlementaires font certes apparaître que les amendements déposés pour s'assurer qu'aucune clause ne pourrait obliger le locataire à se déplacer chez le bailleur ou le gérant de l'immeuble pour consulter les pièces justificatives, ou prévoir un accès en ligne sécurisé aux documents, ont été retirés.

Ils l'ont toutefois été à la demande du gouvernement, pour renvoyer au décret des dispositions traitant de cette question. Le décret mentionne le terme « communication » et le rapport a dressé des analogies frappantes avec d'autres dispositions imposant la communication de documents en d'autres domaines, qui ne sont pas interprétées comme pouvant être satisfaites par une mise à disposition.

Sur ce point, la motivation de l'arrêt semble encourir la cassation pour violation de l'article R.145-36 du c.com.

Avis de cassation (3^{ème} branche)

⁷ Article R. 145-36 du c.com. dernier alinéa: « le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci ».