



**RAPPORT DE Mme ALDIGÉ,
CONSEILLÈRE RÉFÉRENDAIRE**

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 au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre.

Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général.

Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

1 - RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Le **11 avril 2015**, la société Audition.fr (la bailleresse) a donné à **bail commercial** à la société Cabinet Thevenet (la locataire) pour une durée de 9 ans **à compter du 1^{er} juillet 2015**, des locaux, situés dans un immeuble, à usage exclusif de bureaux d'une superficie de 112, 50 m², moyennant un loyer annuel en principal de 23 800 euros,

Un différend est né entre les parties concernant la régularisation des charges, l'indexation du loyer et l'actualisation du dépôt de garantie.

Par acte du 15 mars 2019, la bailleresse a signifié à la locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire pour paiement de la somme en principal de 11 897,44 euros au titre du solde locatif outre celle de 1 189,74 euros à titre de clause pénale de 10% et le coût de l'acte.

Le 15 avril 2019, la locataire a assigné la bailleresse devant le tribunal judiciaire de Versailles en contestation du commandement de payer et en dommages-intérêts.

Par jugement 17 juin 2021, le tribunal a notamment, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- dit que le commandement visant la clause résolutoire du bail signifié le 15 mars 2019 est dépourvu de fondement et ne peut produire effet ;
- **condamné la locataire à payer à la bailleresse la somme de 32 335,37 euros TTC au titre de l'arriéré locatif arrêté au 8 décembre 2020 avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;**
- prononcé la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la locataire, et ordonné son expulsion ;
- condamné la locataire au paiement d'une indemnité d'occupation due à compter du 17 juin 2021, et jusqu'à la restitution effective des lieux égale au loyer actualisé augmenté des charges et taxes qui auraient été dus si le bail ne s'était pas trouvé résilié.

Par arrêt du 25 janvier 2024, la cour d'appel de Versailles a, entre autres dispositions, confirmé le jugement sauf en ce qu'il condamne la locataire à payer à la bailleresse la somme de 32 335,37 euros TTC au titre du solde locatif arrêté au 8 décembre 2020 avec intérêts au taux légal à compter du 17 juin 2021.

Statuant à nouveau, elle a condamné la locataire à payer à la bailleresse la somme de 30 853,84 euros au titre du solde locatif arrêté au 8 décembre 2020 avec intérêts au taux légal à compter du 17 juin 2021.

Y ajoutant, elle a :

- condamné la locataire à payer à la bailleresse la somme de 7 542,67 euros avec intérêts au taux légal à compter du 5 juin 2023 ;

- fait droit à la demande de restitution de la locataire à hauteur de la somme de 5 280 euros ;
- condamné la bailleuse à payer à la locataire la somme de 5 280 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2023 ;
- ordonné la capitalisation des intérêts.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi de la locataire du 7 mai 2024**.

Procédure devant la Cour de cassation

- mémoire ampliatif déposé le 6 septembre 2024 (art. 700 cpc : 5 000 euros) ;
- mémoire en défense de la bailleuse déposé le 6 novembre 2024 (art. 700 cpc : 3 500 euros) et mémoire complémentaire déposé le 19 novembre 2024.

2 - ÉNONCÉ DU MOYEN

La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la bailleuse la somme de 30 853,84 euros au titre du solde locatif arrêté au 8 décembre 2020, avec intérêts au taux légal à compter du 17 juin 2021, et celle de 7 542,67 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 5 juin 2023, de limiter à 5 280 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2023, la condamnation de la bailleuse en restitution de l'indu, de prononcer la résiliation judiciaire du bail à ses torts exclusifs et de la condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, alors :

moyen unique

première branche

« que le bailleur doit adresser au locataire, avant le 30 septembre de l'année qui suit celle au titre de laquelle il est établi, un état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges ; que la cour d'appel a constaté que la régularisation de charges de l'exercice 2019 avait été adressée par la société Audition.fr à la société Cabinet Thevenet le 8 décembre 2020, soit postérieurement au 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elle avait été établie ; qu'en rejetant pourtant la demande de la société Cabinet Thevenet en restitution de la provision pour charges au titre de l'exercice 2019 et en la condamnant à payer à la société Audition.fr une régularisation de charges pour cet exercice, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, et a ainsi violé des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce ; »

deuxième branche

« qu'il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, en application du contrat de bail commercial, diverses dépenses et taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges ; qu'en se bornant à relever, pour rejeter la demande de la société Cabinet Thevenet en restitution des provisions pour charges au titre des exercices 2018, 2019, 2020 et 2021 et pour la condamner à payer à la société Audition.fr des régularisations de charges pour ces exercices, que la société Audition.fr produisait les courriers de reddition de charges qui listaient

poste par poste les dépenses de l'ensemble immobilier et calculaient la part à la charge de la locataire au prorata de la surface occupée par elle, sans constater que la société Audition.fr démontrait l'existence et le montant de ces charges, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1353 du code civil ; »

troisième branche (subsidaire)

« qu'il appartient au bailleur de communiquer, à la demande du locataire, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances, imputés à celui-ci ; que pour rejeter la demande de la société Cabinet Thevenet en restitution des provisions pour charges au titre des exercices 2018 et 2019 et pour la condamner à payer à la société Audition.fr des régularisation de charges pour ces exercices, la cour d'appel a retenu qu'en mettant à disposition de la société Cabinet Thevenet les différentes factures établissant les dépenses dont le remboursement était demandé, la société Audition.fr avait justifié de l'exécution de l'obligation à sa charge à ce titre ; qu'en statuant de la sorte, quand il appartenait à la société Audition.fr de communiquer

à la société Cabinet Thévenet, qui les avait réclamés, les justificatifs permettant de démontrer l'existence et le montant des charges qu'elle lui imputait, et non simplement de mettre ces documents à sa disposition, la cour d'appel a violé les articles L.145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce, ensemble l'article 1353 du code civil ; »

quatrième branche (subsidaire)

« qu'il appartient au bailleur de communiquer, à la demande du locataire, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances, imputés à celui-ci ; qu'en rejetant la demande de la société Cabinet Thevenet en restitution des provisions pour charges au titre des exercices 2020 et 2021 et en la condamnant à payer à la société Audition.fr des régularisation de charges pour ces exercices, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la société Audition.fr avait communiqué à la société Cabinet Thevenet, qui en avait fait la demande, les différentes factures justifiant les dépenses imputées au titre de ces exercices, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce ensemble l'article 1353 du code civil. »

==> Le grief fait l'objet d'une proposition de rejet non spécialement motivé

3 - PROPOSITIONS DE REJET PAR UNE DÉCISION NON SPÉCIALEMENT MOTIVÉE

En application de l'article 1014 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur certains griefs, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, pour les raisons suivantes :

Moyen unique, pris en sa 4^{ème} branche :

Le grief n'est pas fondé, la cour d'appel ayant procédé à la recherche prétendument omise, puisqu'elle a constaté que la locataire ne contestait pas que les différentes factures justifiant les dépenses avaient « *été mises à sa disposition par la bailleuse pour ses années d'occupation des lieux* », ce qui comprend nécessairement les années 2020 et 2021, et qu'elle a estimé, par des motifs critiqués par la 3^{ème} branche du moyen, que cette mise à disposition valait communication des justificatifs.

4 - DISCUSSION CITANT LES RÉFÉRENCES DE JURISPRUDENCE ET DE DOCTRINE

Les termes du débat à hauteur de cassation

Il sera observé que la cour d'appel ayant infirmé le jugement du chef du dispositif afférent à la condamnation de la locataire au paiement d'une certaine somme au titre des charges, **les motifs des premiers juges sur ce point ne peuvent être réputés adoptés, ce pourquoi seuls les motifs de la cour d'appel critiqués par le pourvoi seront pris en considération.**

Au cas présent, concernant les charges de 2019, la cour d'appel a constaté l'envoi le 8 décembre 2020 par la bailleuse à la locataire d'une régularisation de charges de l'exercice 2019.

Le moyen unique, en sa première branche soutient que cette régularisation de charges est tardive au regard des prescriptions de l'article R. 145-36 du code de commerce qui fixe la communication de l'état récapitulatif annuel au plus tard au 30 septembre de l'année suivante celle au titre de laquelle il est établi, **et que cette tardiveté rend sans cause l'appel de charges.**

Le mémoire en défense soutient que le texte ne prévoyant pas de sanction, le défaut de régularisation annuelle dans les délais ne saurait priver la bailleuse du droit de réclamer le paiement des charges.

Concernant les charges de 2018, 2019, 2020 et 2021, pour rejeter la demande de la locataire de restitution des provisions sur charges versées sur ces années, la cour d'appel a constaté que chacun des documents liste poste par poste les dépenses de l'ensemble immobilier et calcule la part à la charge de la locataire au prorata de la surface occupée par elle, lui permettant de vérifier que les charges demandées sont bien celles prévues par le bail conclu entre les parties et pour la somme correspondant à la surface qu'elle occupe. Elle en a déduit que **la bailleuse a ainsi justifié de l'obligation de reddition à sa charge.**

Elle a au surplus relevé que la locataire ne contestait pas que les différentes factures justifiant les dépenses avaient « *été mises à sa disposition par la bailleuse pour ses années d'occupation des lieux.* » **Elle en a déduit que la bailleuse a**

justifié de son obligation de communication des justificatifs et que la locataire ne peut lui reprocher le défaut d'envoi des différents justificatifs en cause.

Le moyen unique, en sa deuxième branche (pour les années 2018 à 2021) soutient que ces motifs ne suffisent pas à caractériser la démonstration par la bailleuse de la preuve de l'existence et du montant des charges. Le mémoire en défense argue que la cour d'appel ne s'est pas limitée à ces motifs mais a également relevé que la bailleuse tenait à disposition de la locataire l'ensemble des justificatifs.

Le moyen unique, en sa troisième branche, soutient que l'obligation de communication du bailleur n'est pas satisfaite par une mise à disposition des justificatifs en absence d'envoi des justificatif lorsque le locataire le lui demande.

CARACTERE NOUVEAU DES QUESTIONS POSÉES QUANT AU RÉGIME JURIDIQUE INSTAURÉ PAR LA LOI PINEL SUR LES CHARGES

A. Les textes

L'article L. 145-40-2 du code de commerce, instauré par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (loi Pinel), dispose :

*« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. **Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire.** En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.*

*Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur **communiqu**e à chaque locataire :*

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et **les modalités d'information des preneurs.** »*

La section V de la partie réglementaire du chapitre V du titre IV du livre 1^{er} du code de commerce, intitulée « *Section 5 : Des charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux* (Articles R145-35 à R145-37) » comprend trois articles, créés par l'article 6 du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial :

L'article R. 145-35 du code de commerce dispose :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- 3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- 5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. »

L'article R. 145-36 du code de commerce dispose :

« **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 répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

L'article R. 145-37 du code de commerce dispose :

« Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont **communiquées** au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque

échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux. »

Par ailleurs, **l'article L. 145-15 du code de commerce** a également été modifié par la loi Pinel qui a substitué la sanction de la nullité par celle du réputé non écrit.

Désormais :

« **Sont réputés non écrits**, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou **aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41**, du premier alinéa de l'article L.145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 ».

L'article L. 145-40-2 du code de commerce, expressément visé par l'article L. 145-15 du code de commerce, est d'ordre public.

Conformément à l'article 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce sont applicables **aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014**. Quant aux dispositions réglementaires des articles R. 145-35 à 37 du code de commerce, conformément aux dispositions transitoires du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 (article 8 alinéa 2), elles sont applicables **aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret, soit le 5 novembre 2014**.

==> Au cas présent : Le bail commercial ayant été conclu le 11 avril 2015 pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2015, la loi Pinel et son décret d'application lui sont donc applicables.

B.Des questions nouvelles

A part un arrêt publié, lequel a précisé, pour l'application dans le temps des dispositions précitées, qu'un contrat est renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé¹, la **troisième chambre civile n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer sur le régime juridique instauré par la loi Pinel sur les charges récupérables**.

Or, comme la doctrine le souligne, la rédaction des articles L. 145-40-2, R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce suscite de nombreuses interrogations, en particulier quant à l'exigence de l'inventaire.

Le présent pourvoi, quant à lui, pose deux questions nouvelles, qui mobilisent l'article L. 145-40-2 du code de commerce, en son alinéa 1^{er}, et l'article R. 145-37 du code de commerce :

¹ 3e Civ., 17 juin 2021, pourvoi n° 20-12.844, publié

- Quelle est la sanction de l'absence de respect par le bailleur du délai fixé par l'article R. 145-37 du code de commerce pour la communication au locataire de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L.145-40-2, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, lorsque le bail commercial prévoit le paiement par le locataire de provisions sur charges?

Est-ce que, comme le soutient le mémoire ampliatif, le non-respect du délai rend sans cause les provisions sur charges ? Ou est-ce que, le texte ne prévoyant aucune sanction, le bailleur peut procéder tardivement à la régularisation annuelle des charges dans la limite de la prescription ?

- Est-ce que l'obligation faite au bailleur de communiquer au locataire qui lui en fait la demande les justificatifs des charges est satisfaite par une mise à dispositions des documents ou doit-il les adresser au locataire ?

Le mémoire ampliatif qualifie ces questions de « *classiques* », se prévalant de la jurisprudence rendue par la troisième chambre civile sous l'empire des textes antérieurs à la loi Pinel. Le mémoire en défense se prévaut également de la jurisprudence antérieure à la nouvelle loi, et aussi de la jurisprudence en matière de bail d'habitation.

II. CONDITIONS DANS LESQUELLES LE BAILLEUR PEUT CONSERVER LES PROVISIONS SUR CHARGES VERSÉES PAR LE LOCATAIRE (1^{re} et 2^{me} branches)

A. Conditions posées par la jurisprudence avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel

1. Les charges pesant sur le locataire doivent être prévues au bail commercial

Avant, comme après l'entrée en vigueur de la loi Pinel, **aucun texte ne définit la notion de charges locatives en bail commercial**, et cette notion, qui recouvre des situations variées ne se définit pas d'évidence.

Ainsi, **la doctrine apparaît divisée sur la notion même de charges locatives**. Pour certains², cette notion recouvre l'ensemble des dépenses qu'imposent la propriété et l'utilisation du local, quelle qu'en soit la source : tant les charges incombant normalement au locataire que celles incombant au bailleur. Pour d'autres³, les charges locatives sont les seules dépenses dont le bailleur est le redevable direct, mais que le preneur est tenu de lui rembourser, ce qui exclut les

² *mémento Baux Commerciaux 2017-18*, éditions Francis Lefebvre (page 133), S. Brena., « *Les nouveaux enjeux juridiques et financiers des charges et travaux dans le statut des baux commerciaux* », La Revue des Loyers, N° 973, 1^{er} janvier 2017

³ F. Planckeel, Retour sur l'inventaire des charges dans les baux commerciaux, AJDI 2018

charges dues par le locataire. Pour la doctrine majoritaire, la notion de charges doit être entendue de manière large, au sens financier, comme incluant, toutes les dépenses liées au bail, ce qui inclurait, les dépenses afférentes aux travaux.

Le statut des baux commerciaux, avant la loi Pinel, ne comportait aucune disposition relative aux charges locatives, à la différence du droit du bail d'habitation. Les dispositions de droit commun aux baux, applicables au bail commercial, ne régissent pas non plus la question des charges. En revanche, elles régissent les travaux, et s'appliquaient en bail commercial, à défaut de disposition contraire, tant pour la répartition des travaux entre bailleur et locataire que les dépenses afférentes à ces travaux.

Concernant les charges, **ce sont les stipulations contractuelles du bail commercial, et elles seules⁴, qui déterminent celles qui pèsent sur le locataire.** Comme l'énonce un attendu de principe d'un arrêt diffusé récent « ***Il en résulte que, dans l'état du droit antérieur à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, si les parties à un contrat de bail commercial sont libres de convenir de la répartition entre elles des charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, seules les stipulations contractuelles déterminent celles d'entre elles qui pèsent sur le preneur.*** »⁵

Il s'ensuit que les charges de copropriété non stipulées au bail comme étant supportées par le locataire à bail commercial ne sont pas des charges locatives au sens de l'ancien article 2277 du code civil⁶. La jurisprudence consacre l'autonomie de la notion de charges de copropriété au sens du droit de la copropriété et celle de charges locatives au sens du bail commercial⁷.

Dans le même sens, le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur le locataire pour les baux de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte ou professionnel et d'habitation ne s'applique pas aux baux commerciaux, à moins que les parties n'aient décidé de s'y soumettre aux termes du clause du bail⁸.

Par ailleurs, la jurisprudence exige une stipulation claire et précise pour transférer au locataire certaines charges telles la taxe foncière⁹, la taxe d'ordures ménagères¹⁰ ou les taxes d'urbanisme¹¹.

2. Le bailleur doit justifier de l'existence et du montant des charges

⁴ 3e Civ., 20 décembre 1989, pourvoi n° 88-14.862, Bull 243 ; 3e Civ., 26 mars 2013, pourvoi n° 11-24.311

⁵ 3e Civ., 13 février 2025, pourvoi n° 23-17.978

⁶ 3e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 16-24.701

⁷ 3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-14.160

⁸ 3e Civ., 3 octobre 2012, pourvoi n° 11-21.108, Bull 135 ;

⁹ 3e Civ., 22 mai 2013, pourvoi n° 12-18.995 ; 3e Civ., 1 juillet 2014, pourvoi n° 13-13.898

¹⁰ 3e Civ., 13 juin 2012, pourvoi n° 11-17.114, Bull 92 ; 3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.498

¹¹ 3e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-17.985 ; 3e Civ., 16 mai 2024, pourvoi n° 22-19.830

Les parties sont libres d'organiser les modalités de recouvrement des charges. Dans la pratique, le contrat de bail commercial, prévoit le plus souvent que le locataire doit payer en sus du loyer une **provision sur charges**, et organise les modalités de cette régularisation. Les provisions versées par le locataire ne constituent pas un règlement forfaitaire ou définitif des charges, **mais une avance provisoire à valoir sur le montant des dépenses acquittées et justifiées par le bailleur**, qui seul détient les éléments prouvant qu'il a effectué les dépenses au remboursement desquelles le locataire s'est engagé.

Comme un auteur¹² observe :

« On ne doit pas confondre le paiement d'une charge avec le versement d'une provision ; si la première n'existe pas, la seconde doit être restituée. En conclusion, il faut retenir que, si le bailleur ne justifie pas de la réalité et du montant de sa créance, le preneur peut demander le remboursement des provisions sur charges locatives ».

Ainsi, en l'état de la jurisprudence désormais établie, il incombe au bailleur qui réclame au locataire à bail commercial de lui rembourser, conformément aux prévisions contractuelles un ensemble de dépenses et de taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges. Le bailleur doit, pour conserver les provisions sur charges qu'il a reçues du preneur, justifier du montant des dépenses. Faute d'y satisfaire, il doit restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions¹³.

Cette jurisprudence a été initiée par un arrêt publié du 5 novembre 2014¹⁴, dont se prévaut le mémoire ampliatif pour soutenir qu'une régularisation de charges intervenue tardivement rend sans cause l'appel des provisions, rédigé en ces termes :

*« Attendu que la bailleresse fait grief à l'arrêt de déduire de sa créance de loyers et indemnités d'occupation impayés, une somme correspondant aux appels provisionnels de charges, alors, selon le moyen que la cour d'appel qui, sans justifier d'aucune disposition contractuelle **sanctionnant le défaut de production de certains justificatifs** de répartition annuelle des charges par la déchéance du droit pour le bailleur à remboursement des charges, n'a pas recherché quel était le montant des charges mises contractuellement à la charge de la locataire et effectivement supportées par le bailleur, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1134 du code civil ;*

Mais attendu que l'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues au bail commercial rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges ; que la cour d'appel qui a retenu que le bail signé entre les parties prévoyait que "le preneur, par appel d'une provision trimestrielle et civile versée par le preneur avec chaque terme,

¹² A.Tani « *Bail commercial : si le bailleur n'établit pas la réalité des charges, il doit restituer les provisions au preneur* », Dalloz actualité

¹³ 3^e Civ., 9 juin 2015, pourvoi n° 14-13.555 ; 3^e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-14.168, publié ; 3^e Civ., 9 juin 2015, pourvoi n° 14-13.555 ; Civ. 3^e, 15 févr. 2018, n° 16-19.522 ; 3^e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-14.168 ; 3^e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-17.985

¹⁴ 3^e Civ., 5 novembre 2014, pourvoi n° 13-24.451, Bull 138

remboursera au prorata des locaux loués un ensemble de charges énoncées et qu'à la clôture de chaque exercice de charges, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de comptes de charges annuelles", en a exactement déduit qu'en l'absence de régularisation des charges, le remboursement des provisions versées par la société locataire devait être ordonné ; »

Force est de constater que cette décision concerne non pas un retard dans la régularisation des charges, mais une **absence de régularisation et une absence de justificatifs des charges**. Dans ce dossier, la cour d'appel avait retenu que le bailleur ne versait aux débats que les justificatifs des charges pour deux exercices sur une dizaine, et elle a ordonné le seul remboursement des provisions versées non justifiées par le bailleur. Suite à cet arrêt de principe, la troisième chambre civile a approuvé une cour d'appel d'avoir condamné un bailleur à rembourser les provisions sur charges pour la période pour laquelle il ne produisait aucun justificatif des charges¹⁵. On peut par ailleurs observer que le concept de cause n'a plus été mobilisé par la suite. Les arrêts les plus récents se fondent sur les articles 1134 et 1376 du code civil relatifs à la force obligatoire des contrats et à la répétition de l'indu¹⁶.

Pour la jurisprudence, en cas de contestation, l'exigence de justification des dépenses exposées n'est pas satisfaite par un simple décompte de charges, même édité par le syndic de copropriété¹⁷. En revanche, la Cour de cassation va approuver les juges du fond d'avoir estimé que les charges étaient suffisamment justifiées par la production de factures¹⁸, ceux pouvant notamment apprécier souverainement la portée de factures émises par le bailleur, le principe selon lequel nul ne peut se constituer de preuve à soi-même n'étant pas applicable à la preuve d'un fait juridique¹⁹.

3. Le bailleur peut justifier de l'existence et du montant des charges dans la limite de la prescription même en absence ou retard dans la régularisation des charges selon les modalités prévues au bail

La **Cour de cassation s'est prononcée sur la question de la sanction d'un retard dans l'obligation de régularisation annuelle des charges en bail d'habitation aux termes d'une jurisprudence publiée**. Dans la pratique, comme en bail commercial, le contrat de bail d'habitation prévoit le plus souvent que le locataire doit payer en sus du loyer des provisions sur charges. Dans ce cas, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que ces provisions « *doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle.* »

La jurisprudence retient que le défaut de régularisation annuelle ne prive pas le bailleur du droit de réclamer le paiement des charges dès lors qu'elles sont justifiées. Elle juge que l'obligation de régularisation annuelle des charges

¹⁵ 3^e Civ., 9 juin 2015, pourvoi n° 14-13.555

¹⁶ 3^e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-17.985

¹⁷ 3^e Civ., 15 février 2018, pourvoi n° 16-19.522

¹⁸ 3^e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-14.160

¹⁹ 3^e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-17.985

prévue au bail n'étant pas assortie d'une sanction, le bailleur peut en justifier à tout moment, même jusqu'à l'audience, dans la limite du délai de prescription²⁰.

Cette solution a déjà été appliquée en bail commercial²¹ :

3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 17-10.552 :

*« Mais attendu qu'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 dénaturation, **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** ; »*

Pour autant, le défaut ou le retard de régularisation des charges par le bailleur, quand bien même il en justifie postérieurement, n'est pas sans sanction. Ce manquement contractuel du bailleur à son obligation de régularisation annuelle des charges engage sa **responsabilité** à l'égard de son locataire s'il lui a causé un préjudice. Une régularisation des charges, même juridiquement recevable et exacte dans son calcul, a ainsi été jugée, en raison de son caractère tardif, déloyale et brutale et constitutive d'une faute du bailleur dans l'exécution du contrat l'exposant au paiement de dommages-intérêts²². La régularisation tardive des charges a été également jugée comme constituant un **obstacle à la mise en œuvre de la clause résolutoire**, faute de bonne foi²³.

En bail d'habitation, il est jugé depuis un revirement de jurisprudence en 2014, que le point de départ du délai de prescription de l'action en répétition des charges

²⁰ 3e Civ., 20 décembre 1995, pourvoi n° 93-20.123, Bull 262, Sommaire : « L'article 24 de la loi du 22 juin 1982 et l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 prévoient que **les charges récupérables sont exigibles sur justification**. Viole ces textes la cour d'appel qui, pour débouter un propriétaire de sa demande en paiement d'un solde de charges, retient que le décompte de ces charges n'a été communiqué qu'en cours d'instance, que les baux prévoient leur évaluation forfaitaire et que le bailleur a attendu la fin de la location pour présenter sa demande sur des bases réelles. » ; 3e Civ., 27 mai 2003, pourvoi n° 02-12.253, Bull 113 Sommaire : « Le paiement des charges locatives sur justificatif peut être demandé dans les limites de la prescription quinquennale. » ; 3e Civ., 9 novembre 2017, pourvoi n° 16-22.445, Bull 122 « Mais attendu **qu'ayant exactement retenu que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription**, la cour d'appel, qui a relevé que la bailleuse avait produit les justificatifs des charges assortis des clés de répartition et que les locataires avaient été en mesure, lors des deux expertises successivement ordonnées, de soumettre contradictoirement l'ensemble de leurs critiques à l'expert qui avait repris toutes les données dans un tableau de synthèse année par année, en a déduit, à bon droit, sans priver les locataires de leur droit à un procès équitable, qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner le remboursement intégral des provisions. » ; 3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-18.473 ; 3e Civ., 9 septembre 2021, pourvoi n° 20-10.929

²¹ 3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 17-10.552

²² 3e Civ., 21 mars 2012, pourvoi n° 11-14.174, Bull 49

²³ 3e Civ., 5 novembre 2015, pourvoi n° 14-11.024

indûment perçues par le bailleur d'habitation est le jour de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision²⁴, de sorte que **le retard dans la régularisation repousse le point de départ du délai de prescription au bénéfice du locataire. La Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée sur l'application ou non de cette solution en bail commercial.**

B. Conditions posées par la loi Pinel et son décret d'application

Désormais, les modalités de recouvrement des charges ne sont plus laissées à la liberté contractuelle des parties. La loi, à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, prévoit que le bail comprend un inventaire des catégories de charges, lequel donne lieu à état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. C'est le décret, à l'article R. 145-36, qui précise que cet récapitulatif annuel d'une part inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, d'autre part 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.

La doctrine majoritaire constate « *l'absence quasi-totale de sanctions précisément définies en cas de violation des exigences portées par les textes* ²⁵ » pour le déplorer comme une lacune la réglementation nouvelle.

En effet, aucune sanction n'est expressément prévue par le texte de l'article R. 145-37 du code de commerce pour le défaut du respect des délais prescrits pour la communication au locataire de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L.145-40-2.

==> La solution consacrée par la jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur de la loi Pinel a-t-elle vocation à s'appliquer au délai désormais fixé par la loi et non par les seules prévisions contractuelles ?

Telle est la question posée par le présent pourvoi en sa première branche.

Quant à la deuxième branche, elle pose la question de savoir si la jurisprudence exigeant du bailleur qu'il prouve le montant des dépenses effectivement avancées pour les charges pour lesquelles il a reçu des provisions a également vocation à s'appliquer sous le régime de la loi Pinel. Elle est en lien avec la troisième chambre qui pose la question des modalités de mise en oeuvre de l'obligation de communiquer des justificatifs.

III. MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE L'OBLIGATION DE COMMUNIQUER LES JUSTIFICATIFS

A. Une obligation expressément consacrée par loi Pinel

La loi Pinel instaure désormais à l'article R. 145-36 du code de commerce expressément l'obligation suivante : « **Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.** »

²⁴ 3^e Civ., 9 novembre 2017, pourvoi n° 16-22.445, Bull 122

²⁵ S. Brena,, « *Les nouveaux enjeux juridiques et financiers des charges et travaux dans le statut des baux commerciaux* », La Revue des Loyers, N° 973, 1er janvier 2017

Si la loi impose la communication au locataire, à sa demande, des justificatifs de charge, **il ne précise pas spécifiquement comment doit se faire cette communication.**

C'est la première fois que la Cour de cassation est amenée à préciser si l'obligation faite au bailleur de communiquer les justificatifs au locataire qui en fait la demande introduite par la loi Pinel pour tous les baux commerciaux l'oblige à les lui transmettre (par voie postale ou virtuelle) ou seulement à les lui tenir à sa disposition.

1. Une obligation connue de la jurisprudence en bail commercial antérieurement la loi Pinel

Même en l'absence de texte spécifique, la Cour de cassation avait déjà censuré une cour d'appel d'avoir condamné un locataire à payer une certaine somme à titre de charges locatives **sans rechercher si les justificatifs de ces charges avait été communiqués au locataire qui en avait fait la demande** (sans que la décision ne précise ce qu'il faut entendre par « *communiquer* »²⁶). Pour J-P Blatter, la disposition selon laquelle le bailleur communique au locataire, à sa demande, tous documents justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci est « *classique et a toujours été appliquée ainsi jusqu'à présent.* »²⁷

Par ailleurs, toute obligation de communiquer des pièces n'était pas totalement inconnue en bail commercial avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel. En effet, la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 a institué à l'article L. 321-2 du code du tourisme rédigé en ces termes :

*« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. **Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.** Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. »*

La troisième chambre civile a précisé que le compte d'exploitation, qui n'est communiqué que si les propriétaires en font la demande, ne peut être constitué d'un simple extrait du bilan, qui leur est obligatoirement **adressé** chaque année, et doit comporter un détail des charges variables et des charges fixes²⁸.

2. Comparaison avec Les solutions jurisprudentielles en bail d'habitation sur la mise disposition des pi ces

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dans version issue de la loi Allur :

« Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

²⁶ 3e Civ., 18 novembre 1998, pourvoi n° 96-18.273

²⁷ J-P Blatter, Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 pris pour l'application de l'article L. 145-40-2 du code de commerce et autres variétés, AJDI 2014 p.751

²⁸ 3e Civ., 19 octobre 2017, pourvoi n° 16-21.460, Bull 117

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en **communiqu**e au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. **Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.**

A compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur **transmet** également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. »

A la différence de la loi Pinel, qui impose une **communication** des justificatifs à la **demande du locataire**, le texte précité prévoit une **mise à disposition de plein droit des justificatifs au locataire dans un certain délai**.

De manière constante, la jurisprudence rappelle que les décomptes détaillés de charges ne peuvent pas tenir lieu à eux seuls de justificatifs²⁹ : les juges ne peuvent, en cas de contestation, rejeter l'action en répétition de l'indu du locataire **sans constater que le bailleur lui avait, le cas échéant communiqué le mode de répartition des charges entre les locataires, et a, dans tous les cas, tenu à sa disposition, fût-ce devant eux, les pièces justificatives de ces charges que celui-ci réclamait**³⁰. Concernant les modalités de la mise à disposition des pièces, la loi Allur a précisé que celles-ci devaient être tenu à disposition du locataire dans des « *conditions normales* ». La mise à disposition des pièces justificatives des charges doit être individuelle, et le bailleur ne peut donc se contenter d'une mise à disposition collective dans le cadre d'une réunion³¹. Elle n'implique que pas que le bailleur fournisse des copies des pièces au locataire.

Il est jugé que les juges ne peuvent pas retenir un manquement du bailleur à son obligation de mise à disposition des justificatifs alors qu'il avait informé le locataire de ce que les pièces justificatives des dépenses pourront être consultées pendant le délai d'un mois suivant leur réception (délai prévu avant l'entrée en vigueur de la loi Allur qui l'a rallongé à trois mois) et que le locataire n'alléguait pas avoir été privé de son droit de prendre connaissance de ces pièces³².

Par ailleurs, dans la mesure où c'est au bailleur qu'il incombe la charge de la preuve, en cas de contestation, de l'existence et du montant de la créance qu'il réclame, il lui incombe de **produire en justice** la facture afférente à la charge dont il demande le paiement³³.

3.L'éclairage des travaux parlementaires

²⁹ 3^e Civ., 30 juin 2004, pourvoi n° 03-11.098, Bull 135

³⁰ 3^e Civ., 1 avril 2009, pourvoi n° 08-14.854, Bull 76 ; 3^e Civ., 8 décembre 2010, pourvoi n° 09-71.124, Bull 216

³¹ 3^e Civ., 28 janvier 2004, pourvoi n° 02-15.810, Bull 17

³² 3^e Civ., 11 mars 2014, pourvoi n° 12-25.962

³³ 3^e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 18-14.433

Il ressort de la consultation **des travaux parlementaire** que le dernier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce indiquant que le « *futur décret d'application de l'article 5 précisera les modalités d'information des preneurs du bail commercial* » est issue d'un amendement³⁴ parlementaire proposé pour « *s'assurer de la plus grande transparence entre commerçants-locataires et bailleurs sur le niveau et la répartition des charges et impôts* ».

Concernant les modalités d'information, lors de la séance du 13 février 2014, deux amendements identiques, numéros 46 et 260, ont été rejetés. Ils proposaient de :

« rédiger ainsi la fin de l'alinéa 7 :

« , qui doit être remis au locataire dans le délai de six mois suivant la fin de la période annuelle. Ce récapitulatif détaille les charges réelles, par catégorie, et mentionne le cas échéant les provisions qui ont été réglées par le locataire. ».

II. – En conséquence, après le même alinéa, insérer les trois alinéas suivants:

« Les charges ne sont récupérables que sur justificatifs. À défaut, à l'expiration du délai de six mois visé à l'alinéa précédent, les provisions versées doivent être restituées au locataire.

« Toute clause obligeant le locataire à se déplacer chez le bailleur ou chez le gérant de l'immeuble, pour consulter les pièces justificatives, est réputée non écrite. Les justificatifs des charges doivent être remis au locataire soit en photocopies, soit par transmission dématérialisée."

« Dans les ensembles immobiliers comportant plus de vingt commerces, le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs aux charges. ».

Le rapporteur, le député F. Verdier, s'est exprimé en ce sens :

« Je comprends la volonté de mes collègues d'informer très précisément les locataires mais, d'une part, il est déjà prévu que cet inventaire soit incorporé au contrat de bail et, d'autre part, ces dispositions me paraissent trop contraignantes, même si l'on être d'accord sur la volonté de privilégier l'accès en ligne. Je suis donc défavorable à ces amendements, même si j'en comprends l'esprit. »

Quant à la ministre, S. Pinel, elle a indiqué être défavorable, « *parce que ces précisions relèvent du décret d'application* ». Elle a expliqué :

" Ce décret fait l'objet de discussions et d'échanges avec les professionnels, les représentants des propriétaires et des locataires pour tenir compte de la diversité et de la complexité des situations car, comme vous le savez, les baux commerciaux recouvrent des situations très différentes : bureaux, centres commerciaux, commerces de centre-ville... Cela nécessite de bien apprécier les impacts pour toutes les professions. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement vous demande de retirer ces amendements."

Les députés J. Giraud et D. Fasquelle ont retiré leurs amendements.

iv. Une doctrine hésitante

La doctrine est hésitante sur les modalités exigées de la communication.

³⁴ Amendement n°48 déposé par le député F. Fasquelle le 6 février 2014 lors des débats à l'Assemblée Nationale

Pour S. Brena³⁵, le bailleur l'emploi par la loi du verbe « adresser » pour l'état récapitulatif au locataire implique qu'il doit l'expédier au locataire, sans qu'aucune forme particulière ne soit exigée de sorte qu'une expédition par voie électronique. En revanche pour les justificatifs, la notion de « communication » indiquerait que le bailleur doit **tenir à la disposition du preneur les justificatifs, sans être obligé de les lui expédier**. L'auteur reste prudent, relevant que « **le terme est néanmoins plus ambigu que dans le droit des baux d'habitation où les pièces justificatives, lors des régularisations des provisions, "sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires"**. »

On peut faire un parallèle en droit des sociétés avec les textes qui organisent le droit des associés de « **prendre connaissance** » par eux-mêmes de certains documents au siège social de la personne morale, ce qui entraîne le droit, sauf exception d'en faire copie.

On peut également faire un parallèle avec les nombreux textes imposant une « communication ». Cette communication est parfois exigée de manière générale, par exemple en procédure civile, pour la communication de pièces, laquelle s'entend de la transmission par une partie à l'autre partie d'une pièce (par exemple : l'article 1578 du code civil qui dispose : « *Les parties sont tenues de se communiquer réciproquement, et de communiquer aux experts désignés par le juge, tous renseignements et documents utiles à la liquidation* ».). Les modalités de cette communication sont parfois précisées, comme l'article L.441-1 du code de commerce qui précise que la communication des conditions générales de ventes à à tout acheteur qui en fait la demande pour une activité professionnelle « *s'effectue par tout moyen constituant un support durable* ».

==> Au cas présent : Il nous incombera de dire si, comme la cour d'appel l'a retenu, la communication des justificatifs est satisfaite par leur mise à disposition par le bailleur au locataire ou s'il doit les adresser au locataire lorsqu'il lui en fait la demande.

³⁵ S. Brena,, « Les nouveaux enjeux juridiques et financiers des charges et travaux dans le statut des baux commerciaux », La Revue des Loyers, N° 973, 1er janvier 2017