



RAPPORT DE Mme ALDIGÉ, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDARE

Arrêt n° 74 du 29 janvier 2026 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 24-16.270

Décision attaquée : 11 avril 2024 de la cour d'appel de Caen

**la société Publihebdo
C/
la société 17 Caen Mémorial**

1 - Rappel des faits et de la procédure

Le 3 mars 2008, la société 17 Caen Memorial (la bailleuse) a donné à bail à la société Imprimerie presse Calvados, absorbée par la société Publihebdo (la locataire) le rez-de-chaussée d'un immeuble à usage de bureaux et des emplacements de parkings extérieurs, pour une durée de 9 années.

Le bail a été renouvelé à compter du 2 mars 2017.

Le 1^{er} juillet 2021, se prévalant de l'existence de plusieurs irrégularités concernant les sommes réglées au titre des provisions sur charges, la locataire a mis en demeure la bailleuse de lui rembourser des appels de charges réglés depuis 2016, puis, par acte d'huissier du 15 octobre 2021, l'a assignée devant le tribunal judiciaire de Caen en condamnation à lui rembourser la somme de 108 589,64 euros.

Par jugement du 24 février 2022, le tribunal a condamné la bailleresse à rembourser à la locataire la somme de 94 408,04 euros au titre des provisions sur charges pour les années 2016 à 2020.

Pour faire droit à la demande de remboursement des charges des années 2016 à 2020, **le tribunal a jugé que la bailleresse ne justifiait pas du montant des charges réclamées.**

Par arrêt du 11 avril 2024, la cour d'appel de Caen a **cour d'appel a infirmé le jugement de ce chef**. Statuant à nouveau, **elle a débouté la locataire de sa demande de remboursement des provisions sur charges au titre des années 2016 à 2020**. Par ailleurs, elle a condamné la bailleresse à payer à la locataire la somme de 18 908,80 euros au titre des provisions sur charges réglées pour l'année 2021.

Pour rejeter la demande de la locataire en remboursement des provisions sur charges au titre des années 2016 à 2020, la cour d'appel a relevé que la **bailleresse n'avait respecté ni le délai de régularisation des charges prévu au bail ni celui prévu par l'article R.145-36 du code de commerce et qu'elle n'avait transmis à la locataire les états des dépenses effectuées et les factures de régularisation que par mail du 16 juillet 2021 suite à la mise en demeure, et n'avait fourni les pièces justificatives qu'au cours de la procédure d'appel**. Elle a énoncé que *« malgré leur régularisation tardive, postérieure aux délais contractuel et légal, les charges restent toutefois exigibles dès lors qu'elles sont justifiées par les documents versés aux débats et que ni leur principe ni leur montant ne sont discutés par l'intimée. »*

C'est la décision attaquée par un **pourvoi de la locataire formé le 7 juin 2024**.

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° F2416270 du 7 juin 2024
Mémoire ampliatif	Déposé le 4 octobre 2024 (article 700 CPC : 3 500 euros) Mémoire complémentaire le 20 janvier 2025
Mémoires en défense et pourvois incidents	- Mémoire en défense de la bailleresse : déposé le 17 décembre 2024 (article 700 CPC : 4 200 euros).

2 - Exposé du moyen

La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de remboursement des provisions sur charges au titre des années 2016 à 2020, alors :

1° que la reddition tardive des comptes de charges, comme survenant après la date limite fixée impérativement par la loi, prive le bailleur du droit de conserver les provisions sur charges acquittées ; que cette sanction est encourue y compris si le

bailleur justifie, devant le juge, les dépenses visées dans cette reddition tardive ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la société 17 Caen Mémorial, au titre des charges pour les années 2016 à 2020, n'avait transmis à la société Publihebdos les états de dépenses effectuées et les factures de régularisation que par courriel du 16 juillet 2021, après que celle-ci l'eut mise en demeure, le 1^{er} juillet 2021, de lui rembourser les provisions sur charges ; qu'en retenant cependant que cette régularisation tardive, postérieure à la date limite fixée par l'article R. 145-36 du code de commerce, applicable à la cause en raison du renouvellement du bail, n'affectait pas l'exigibilité des charges dans la mesure où celles-ci étaient justifiées par les documents versés aux débats et que ni leur principe ni leur montant n'étaient discutés par la société Publihebdos, la cour d'appel a violé les articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce ;

2°/ que en tout état de cause, la reddition tardive des comptes de charges, comme survenant après la date limite fixée par le contrat, prive le bailleur du droit de conserver les provisions sur charges acquittées ; que cette sanction est encourue y compris si le bailleur justifie, devant le juge, les dépenses visées dans cette reddition tardive ; qu'en l'espèce, le contrat stipulait expressément que les loyers et provisions sur charges étaient appelés tous les trimestres et qu'au terme de chaque exercice, la reddition des comptes de charges et la régularisation corrélative devrait impérativement intervenir en même temps que l'appel de loyer suivant ; que la cour d'appel a constaté que la société 17 Caen Mémorial, au titre des charges pour les années 2016 à 2020, n'avait transmis à la société Publihebdos les états de dépenses effectuées et les factures de régularisation que par courriel du 16 juillet 2021, après que celle-ci l'eut mise en demeure, le 1^{er} juillet 2021, de lui rembourser les provisions sur charges ; qu'en retenant cependant que cette régularisation tardive, postérieure à la date limite fixée par le contrat, n'affectait pas l'exigibilité des charges dans la mesure où celles-ci étaient justifiées par les documents versés aux débats et que ni leur principe ni leur montant n'étaient discutés par la société Publihebdos, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil. »

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

- Quelle est la sanction de l'absence de reddition des charges dans le délai prévu au bail ? (portée de l'arrêt 3e Civ., 5 novembre 2014, pourvoi n° 13-24.451, Bull 138)

- Quelle est la sanction de l'absence de reddition des charges dans le délai prévu par l'article R. 145-37 du code de commerce ? (Question nouvelle)

==> Est-ce que la reddition tardive des comptes de charges, comme survenant après la date limite fixée par la loi ou le contrat, ou leur absence, prive le bailleur du droit de conserver les provisions sur charges acquittées par le locataire même s'il justifie devant le juge de l'existence et du montant de sa créance de charges ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Le moyen en sa première branche pose une question nouvelle sur la sanction applicable lorsque le bailleur ne respecte pas le délai prévu par le décret d'application de la loi Pinel pour la reddition des charges (II).

Le moyen en sa première branche demande à la Cour de cassation de « *confirmer sa jurisprudence antérieure (Civ. 3, 5 novembre 2014, 13-24.451, B)* » ce qui nous conduira à exposer la jurisprudence afférente au non-respect par le bailleur des conditions contractuelles de régularisation des charges prévues au bail sous l'empire du droit antérieur à l'entrée en vigueur de la loi Pinel (I).

I. Jurisprudence avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel : discussion sur la portée de l'arrêt du 5 novembre 2014

Avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, le statut des baux commerciaux, ne comportait aucune disposition relative aux charges locatives, à la différence du droit du bail d'habitation. C'étaient les stipulations contractuelles du bail commercial, et elles seules¹ qui déterminaient les charges pesant sur le locataire². De la même manière, **les parties étaient libres d'organiser les modalités de recouvrement des charges**. Dans la pratique, le contrat de bail commercial, prévoyait le plus souvent que le locataire devait payer en sus du loyer une **provision sur charges**, et organisait les modalités de cette régularisation.

==> Au cas présent : La cour d'appel relève :

« qu'aux termes des articles 18 et 29 du contrat de bail originel, il était prévu qu'une provision sur charges trimestrielle serait versée par le preneur avec chaque terme de loyer; que le bailleur au terme de chaque exercice établirait un décompte des charges réellement payées sur lequel seraient imputées les provisions versées et que cette régularisation comptable interviendrait en même temps que l'appel de loyer suivant; que le bailleur appellerait auprès du preneur une provision sur charges pour l'exercice laquelle serait modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel. L'avenant au contrat du 10 septembre 2015 stipulait que le bailleur appellerait auprès du preneur une provision sur charges pour l'exercice, payable en quatre termes. »

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**.

Comme un auteur³ 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

¹ 3e Civ., 20 décembre 1989, pourvoi n° 88-14.862, Bull 243 ; 3e Civ., 26 mars 2013, pourvoi n° 11-24.311

² 3e Civ., 13 février 2025, pourvoi n° 23-17.978

³ A.Tani « *Bail commercial : si le bailleur n'établit pas la réalité des charges, il doit restituer les provisions au preneur* », Dalloz actualité

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 ».

A.L'arrêt du 5 novembre 2014

La locataire se prévaut de 3^e Civ., 5 novembre 2014, pourvoi n° 13-24.451, Bull 138 pour soutenir qu'une régularisation de charges intervenue tardivement rend sans cause l'appel des provisions et oblige le bailleur à restituer au locataire les provisions versées.

Cet arrêt est rédigé en ces termes :

Sommaire : « ***L'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues dans un bail commercial rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges, dont le locataire peut dès lors obtenir remboursement.*** ».

« 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, 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 ; »

La locataire, demanderesse au pourvoi, soutient tant ***dans son mémoire ampliatif que son mémoire complémentaire*** que par cette décision la Cour de cassation aurait jugé que l'absence de reddition de comptes « ***dans les conditions prévues par le bail commercial, c'est-à-dire notamment selon la fréquence et la date stipulées, rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur charges*** ». Selon la thèse de la locataire, quand bien même le concept de cause a disparu avec l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, l'absence de reddition des comptes de charges et de régularisation priverait les appels provisionnels de charges de toute contrepartie, laquelle est toujours exigée, par application de l'article 1169 nouveau du code civil, de sorte que le locataire devrait obtenir remboursement des provisions versées. Pour elle, par cet arrêt « la Cour de cassation a clairement décidé que l'absence de reddition en temps et en

heure doit conduire à priver le bailleur du droit de réclamer les charges de l'exercice (...) Il est ainsi acquis que le preneur, tant avant que depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel, a le droit le plus absolu que sa situation vis-à-vis de son bailleur soit soldée chaque année, en temps et en heure, et que le non-respect de ce droit par le bailleur est sanctionné par une déchéance du droit d'appeler les charges.» Elle ajoute que par cet arrêt la Cour de cassation a distingué « la question de la régularisation en temps et en heure à celle de la justification finale des charges » de sorte que « le bailleur ne peut plus échapper à la sanction consistant en une restitution des provisions devenues indues en justifiant, finalement, devant le juge saisi, le montant des charges définitives. »

La bailleuse, défenderesse au pourvoi, soutient dans **son mémoire en défense** **que** ce n'est que lorsque le bailleur n'a jamais procédé à la régularisation des charges prévue par le contrat de bail commercial, et non lorsque le bailleur a seulement tardivement procédé à une telle régularisation des charges, que la cour de cassation juge que les appels trimestriels de provisions sur les charges sont sans cause et que le bailleur doit rembourser au preneur les provisions sur les charges que celui-ci lui a versées.

Le mémoire ampliatif se réfère à deux commentaires doctrinaux de cet arrêt, ceux de E. Chavance⁴ et J. Monéger⁵.

E. Chavance écrit :

« La bailleuse s'était pourvue en cassation arguant du fait qu'aucune disposition contractuelle ne sanctionnait le défaut de production des justificatifs par la déchéance du droit pour le bailleur à demander le remboursement des charges.

La Cour de cassation rejette le pourvoi estimant 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.

Précédemment, la jurisprudence avait également sanctionné le défaut de régularisation, même en l'absence de sanction contractuelle, en condamnant le bailleur à des dommages-intérêts pour négligence fautive qui avait maintenu le locataire dans l'illusion d'un montant de charges bien inférieur à ce qui lui était demandé ce qui lui avait occasionné un préjudice résultant de l'impossibilité de budgétiser les sommes dues (CA Paris, 19 oct. 2011, n° 10/04543 : JurisData n° 2011-022845), en considérant que le bailleur avait renoncé implicitement du fait des quittances données au preneur à solliciter le règlement de charges supplémentaires (CA Paris, 6 févr. 2008 : JurisData n° 2008-359021) ou en condamnant le bailleur à rembourser au preneur les provisions versées (Cass. 3e civ., 7 avr. 2010⁶ : Rev. loyers 2010, p. 270. – CA Paris, 13 juin 2012 : Administrer août-sept. 2012, p. 40).

⁴ E. Chavance « Charges - Sur le remboursement des provisions sur charges en l'absence de régularisation » Loyers et copropriété 2014, comm. 298

⁵ J. Monéger, RTD com. 2014, chr. Baux commerciaux,

⁶ 3e Civ., 7 avril 2010, pourvoi n° 09-11.977

Le présent arrêt s'inscrit dans le même courant que cette jurisprudence et pourra compléter les nouvelles dispositions en matière de charges. »

Quant à J. Monéger, il écrit :

« L'arrêt est intéressant à plusieurs titres. D'abord, il montre que la cause, chère aux classiques, est loin d'avoir perdu tout intérêt. La réforme du droit des contrats qui se profile à nouveau après la réitération, il y a quelques semaines, du vote de l'Assemblée nationale en faveur d'une réforme établie par ordonnance et de l'évolution de la composition du Sénat, peut en souhaiter l'abandon ; son utilité reste indiscutable.

*Au fil des ans, les demandes de provisions fleurissent, alors que les états de régularisations manquent ; sauf pour deux années sur les dix qui sont couvertes par le bail. **La cour d'appel et la Cour de cassation considèrent que l'absence de comptes de régularisation, l'absence de justificatifs de répartitions des charges pour huit exercices, prive de cause les demandes de paiement du bailleur.***

La solution ne peut qu'être approuvée. Il est assez frappant d'observer que pour nombre de bailleurs, la Cour de cassation viendrait brider la liberté contractuelle. La formule se veut critique, alors qu'en employant cette même formulation, il peut être affirmé que la Cour de cassation promeut la liberté contractuelle. Ce qui la sépare des bailleurs en cause, c'est qu'elle estime que la liberté impose la précision, l'équilibre et la régularisation des opérations convenues au fil du temps. L'irrespect des principes contractuels fondamentaux ne peut que conduire les juges vers sa sanction.

Les excès flagrants ont d'ailleurs conduit le parlement à réduire la liberté contractuelle en conférant au gouvernement la mission de préciser par décret quelles charges, quels travaux, quels impôts, taxes et redevances ne pourraient en aucun cas être mis à la charge finale du locataire. C'est l'objet du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014. »

B. Jurisprudence postérieure

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 charges**⁷.

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'indu.** On peut notamment se référer à 3e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-17.985

« Vu les articles 1134, alinéa 1er, et 1376 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

11. Aux termes du premier de ces textes, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

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

12. Aux termes du second, celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui était pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu.

13. Pour conserver les sommes versées au titre des provisions, en les affectant à sa créance de remboursement d'un ensemble de dépenses et de taxes en application du contrat de bail commercial, le bailleur doit justifier le montant des dépenses et faute d'y satisfaire, doit restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions.. »

Il est ainsi acquis en jurisprudence qu'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, et à défaut, il doit restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions⁸.**

Cette jurisprudence s'applique-t-elle en cas de retard dans la régularisation lorsque le bailleur n'a pas respecté les délais fixés par le bail, mais a justifié devant le juge des dépenses ?

La réponse est clairement négative en bail d'habitation. En effet, 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 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 prescription⁹** *« 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*

⁸ 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

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

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.

Cette solution n'a été appliquée qu'une fois en bail commercial dans un **arrêt diffusé** ¹⁰ :

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 ; »***

Dans tous les, le défaut ou le retard de régularisation des charges par le bailleur, quand bien même il en justifie postérieurement, n'est pas sans sanction.

En premier lieu, 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-intérêts par un arrêt **3e Civ., 21 mars 2012, pourvoi n° 11-14.174, Bull 49**¹¹ .

==> Au cas présent : Dans son mémoire complémentaire, la locataire se prévaut d'un commentaire doctrinale de cette décision :

BRDA 3/15, n° 18, « Lorsque le bail prévoit le paiement des charges par provisions suivies d'une régularisation, celle-ci doit intervenir dans les délais contractuellement prévus ou un délai raisonnable. Une régularisation des charges, même juridiquement recevable et exacte dans son calcul, peut-être, par sa tardiveté, déloyale et brutale, et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat (en ce sens, Cass. 3ème civ. 21-3-2012, n° 11-14.174 : RJDA 8-9/12, n° 754). **Dans le silence de la loi**, la Cour de cassation précise pour la première fois à notre connaissance ce qu'il advient lorsque le bailleur ne régularise pas les charges conformément à ce que prévoit le contrat. La sanction est lourde ».

¹⁰ 3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 17-10.552

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

La locataire argue que dès lors que, selon son interprétation de la jurisprudence, dans le silence de la loi, la Cour de cassation aurait déchu le bailleur de son droit de réclamer les charges en cas de retard dans la régularisation, le fait que la loi Pinel n'est pas prévu de sanction doit être sans emport sur la solution qui ne pourrait qu'être identique.

En deuxième lieu, 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 foi¹².

En troisième lieu, 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 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 provision¹³, 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.**

2.Des modalités de recouvrement des charges désormais encadrées par la loi Pinel

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 notamment :

« 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. (...) »

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. »

¹² 3e Civ., 5 novembre 2015, pourvoi n° 14-11.024

¹³ 3e Civ., 9 novembre 2017, pourvoi n° 16-22.445, Bull 122

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 définit les dépenses qui ne peuvent pas être imputés au locataire.

L'article R. 145-36 du code de commerce, alinéa 1^{er}, 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. »

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. **L'article L. 145-40-2 du code de commerce, expressément visé par ce texte 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 renouvelé à compter du 2 mars 2017, la loi Pinel et son décret d'application sont donc applicables au bail renouvelé, mais pas au bail originaire. La demande en remboursement de la locataire portant sur les provisions sur charges versées pour les années 2016 à 2021, donc certaines sur le fondement du bail originaire, elle est régie en partie par le droit antérieur à l'entrée en vigueur de la loi Pinel et en partie par le droit issu de cette réforme.

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* ¹⁴ » 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.

==> Au cas présent :

Le présent pourvoi, par son moyen en sa première branche, invite la Cour de cassation à consacrer la solution selon laquelle le non-respect du délai légal par le bailleur pour la reddition des charges le prive définitivement de son droit de réclamer les charges.

Le **mémoire en défense** soutient pour sa part que la reddition tardive par le bailleur des comptes de charges, comme survenant après la date limite fixée par les dispositions de l'article R. 145-36 du code de commerce ou par le contrat de bail commercial, ne prive pas le bailleur du droit de conserver les provisions sur charges acquittées par le preneur dès lors qu'il apporte devant le juge, la preuve de l'existence et du montant des charges récupérables auprès du preneur correspondant aux provisions sur charges acquittées par celui-ci.

¹⁴ 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