



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

**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 Publihebdos**

**C/**

**la société 17 Caen Mémorial**

---

**Avis de rejet**

**Bail commercial-Régularisation des charges- Art. R.145-36 du code de commerce.**

1. Les faits et la procédure se résument ainsi: titulaire d'un bail commercial renouvelé en 2017, le locataire a assigné le 15 octobre 2021 le bailleur en remboursement des charges réglées depuis 2016 à hauteur de 108.589,64 euros, au motif de l'irrégularité des appels de charge tardifs, au regard tant du délai

contractuel prévu par le bail<sup>1</sup> que du délai légal prévu par l'article R. 145-36 du code de commerce (c.com.).

Par un jugement du 24 février 2022, il a été fait droit à cette demande pour les charges dues au titre des années 2016 à 2020, période au cours de laquelle les charges n'avaient pas été justifiées.

Cette décision a été infirmée par l'arrêt attaqué, du 11 avril 2024, le locataire étant débouté au titre des années 2016 à 2020 et le bailleur condamné à verser au locataire la somme de 18.908, 80 au titre des provisions sur charge pour l'année 2021.

L'arrêt a constaté que ni le principe ni le montant des charges n'étaient discutés par le locataire, que la régularisation des charges versées au titre des années 2016 à 2020 était postérieure au délai contractuel et au délai légal, les pièces justificatives n'ayant été produites qu'au cours de la procédure d'appel, mais a déclaré les charges exigibles dès lors qu'elles étaient justifiées.

La première branche du pourvoi du locataire fait grief à l'arrêt d'avoir méconnu les dispositions de l'article R.145-36 du c.com. en ne sanctionnant pas la reddition tardive des comptes par une condamnation du bailleur à en rembourser le montant, dès lors qu'il avait méconnu le délai légal, peu important qu'il ait, par la suite, produit les pièces justificatives aux débats.

La seconde branche s'attache à la sanction applicable en cas de reddition tardive des comptes lorsque, comme au cas prévu, un délai pour ce faire a été contractuellement prévu entre les parties.

Elle reproche à l'arrêt d'avoir refusé de tirer les conséquences du retard constaté au regard du délai contractuel, en retenant que les charges, justifiées par des pièces produites en appel, restaient exigibles par le bailleur.

2. 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.

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. ».*

---

<sup>1</sup> Le bail prévoyait que la régularisation au titre des provisions versées devait intervenir en même temps que l'appel du loyer suivant, la provision trimestrielle étant versée avec chaque terme de loyer.

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* ».

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 unanime<sup>2</sup> souligne d'ailleurs 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 commentaires<sup>3</sup> 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 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*

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> J. Moneger RTD Com décembre 2014.779.

*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 perçues<sup>4</sup>.

Au cas présent? de surcroît, si le bail comporte un délai contractuel de régularisation, le bailleur a, au moins en cours de procédure, justifié des charges, à l'exception des charges pour 2021, dont il est condamné à rembourser au preneur le montant des provisions versées.

Comme l'expose le rapport, cette jurisprudence de 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.

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 rapport<sup>5</sup> et rien ne s'oppose à

---

<sup>4</sup> Mémoire p. 11 *in fine*. 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.

<sup>5</sup> 3<sup>ème</sup> 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*

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 pour le bailleur, telle que la mise en cause de la responsabilité du bailleur ou une action en justice aux fins de sommation d'avoir à produire.

**Avis de rejet.**

---

*justificatifs des charges, intervenue dans le délai quinquennal de prescription, n'ouvrait pas droit à remboursement des provisions versées ».*