

Sur les conséquences de l'absence de régularisation des charges en matière de bail commercial

Mots-clés : Bail commercial – Charges – Obligation de régularisation – Absence – Remboursement des provisions

Référence : Cass. 3^e civ., 5 nov. 2014, n° 13-24.451, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Andrich, cons. rapp. ; M. Sturlese, av. gén.

Repère : Le Lamy Droit commercial 2014, n°1095 ; Lamy les baux commerciaux n° 215-5 et s.

RL>1934 Le défaut de régularisation des charges par le bailleur l'oblige au remboursement des provisions.

I – FAITS

Dans l'espèce commentée, un bail commercial consenti au locataire d'un local commercial situé dans un centre commercial stipule, au titre des charges, une clause par laquelle il « *remboursera au prorata des locaux loués les prestations communes, les assurances de l'immeuble, l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux, les fournitures individuelles, les dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propriété, à l'entretien (...) de même la quote-part des salaires, de toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le bailleur (...). Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle et civile versée par le preneur avec chaque terme. À la clôture de chaque exercice de charges, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de comptes de charges annuel* ».

À la faveur d'un différend portant sur des désordres ayant justifié que le preneur agisse en résiliation de bail et le bailleur en acquisition de clause résolutoire et paiement de loyers et d'indemnités d'occupation, le juge a été amené à statuer sur les comptes, notamment de charges, après désignation d'un expert.

Relevant qu'en dépit de la demande de régularisation de charges du preneur, le bailleur n'a procédé qu'à une régularisation partielle des charges sans fournir les justificatifs réclamés, la cour d'appel de Paris déduit de la dette locative le montant des provisions sur charges versé sur huit années.

Dans son pourvoi, le bailleur développe plusieurs moyens dont le premier en trois branches ; l'une selon laquelle la cour d'appel n'aurait pas contesté les conclusions de l'expert désigné concluant qu'il n'existerait aucune difficulté du point de vue de la répartition des charges, l'autre par

laquelle la cour n'aurait pu déchoir le bailleur de son droit au remboursement des charges en l'absence de stipulation contractuelle sanctionnant le défaut de justificatifs de répartition annuelle des charges, et la dernière par laquelle il est reproché à la cour de ne pas avoir condamné le preneur au paiement d'une indemnité d'occupation.

La Cour de cassation, répondant seulement sur la deuxième branche du premier moyen rejette le pourvoi, en relevant que l'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues par le bail rend sans cause les appels de provisions sur charges.

II – ANALYSE

L'arrêt commenté, publié au *Bulletin*, suscite l'intérêt en ce qu'il tranche, avant même la réforme de la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 (JO 19 juin) ⁽¹⁾ et son décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 (JO 5 nov.) ⁽²⁾, la question du droit du bailleur d'obtenir le paiement ou le remboursement des charges en l'absence de justificatifs suffisamment probants et/ou de régularisation annuelle des charges.

En effet, à l'inverse des baux d'habitation, le droit positif applicable aux baux commerciaux donnait avant cette réforme au bailleur toute liberté d'imposer à son locataire :

- un forfait de charges, les parties s'entendant alors sur un montant fixe de charges insusceptible d'être corrigé quel que soit le montant des dépenses réellement exposées par le bailleur ;
- le type de charges imputables au preneur, pouvant conduire principalement des bailleurs institutionnels ou de centres commerciaux à « imposer » des baux « triple net », le preneur ayant la charge notamment et généralement de façon non limitative des réparations de l'article 606 du Code civil, de la taxe foncière et autres taxes ainsi que de la quasi-totalité des charges ;
- une clé de répartition qui lui est favorable sans contrainte particulière au titre de la justification des charges et de leur régularisation.

(1) Mutelet C. Prigent J. et Rodriguez M.-L., Réforme du régime des baux commerciaux, *Rev. loyers* 2014 :949, n°1859.

(2) Voir Prigent J., Commentaire du décret Pinel relatif au bail commercial, *Rev. loyers* 2014/952, n°1933.

La pratique des baux « triple net » ayant conduit à certains abus, des locataires ont saisi les tribunaux afin de contester le caractère exigible de telle ou telle charge comme étant exorbitante du droit commun (comme la taxe foncière) et/ou en vue d'obtenir le remboursement de provisions en l'absence de régularisation des charges.

C'est précisément dans ce contexte que s'inscrit l'arrêt commenté qui, en présence d'un bail triple net et d'une clause prévoyant néanmoins l'obligation pour le bailleur de régulariser les charges à la clôture de chaque exercice en fonction de l'arrêté de compte annuel que la cour d'appel, suivie par la Cour de cassation, a ordonné le remboursement des provisions versées en l'absence de régularisation des charges.

Cette décision pourrait surprendre en l'absence, relevée par le bailleur, de sanction contractuelle à l'obligation de régularisation des charges dont le preneur a nécessairement bénéficié de sorte que le fondement juridique, soit l'absence de cause, pourrait se discuter.

Toutefois, il ne paraît pas envisageable de faire supporter au preneur la presque totalité des charges sans en justifier, de sorte que la solution dégagée par cet arrêt pourrait être approuvée dans le principe sans pouvoir à notre sens être généralisée, notamment lorsque le bailleur a, même après coup, justifié des charges et qu'un compte a pu être établi.

Un précédent avait d'ailleurs été rendu en ce sens par la Cour de cassation qui, par un arrêt du 7 avril 2010, avait jugé « qu'il appartient au bailleur de justifier des charges locatives récupérables sur le locataire en produisant les pièces de nature à avoir une connaissance exacte des charges incombant au locataire et notamment un compte de charges du preneur ; à défaut, le bailleur doit rembourser au preneur les provisions sur charges qu'il a versées »⁽³⁾.

Cette jurisprudence, plutôt novatrice en l'absence de texte, s'est sans doute inspirée de celle rendue en matière de baux d'habitation, jugeant au visa de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 que les charges locatives ne sont dues qu'à la condition que le bailleur communique au locataire leur mode de répartition et tienne à sa disposition les pièces justificatives⁽⁴⁾ ou qu'à défaut de justificatifs et de régularisation, le preneur puisse obtenir la réduction de la provision sur charges⁽⁵⁾ ou la restitution des provisions⁽⁶⁾.

(3) Cass. 3^e civ., 7 avr. 2010, n° 09-11.977, Rev. loyers 2010/908, n° 1164.

(4) Cass. 3^e civ., 8 déc. 2010, n° 09-71.124, Bull. civ. III, n° 216, AJDI 2011, p. 447, note Zalewski V.

(5) Cass. 3^e civ., 30 mai 2012, n° 11-19.008, AJDI 2013, p. 43, obs. Devreau C.

(6) CA Pau, 28 avr. 2011, SARL CACTUS 1 C/SCI RONSARD AJDI 2012, p. 123.

Ce contentieux risque de diminuer fortement avec la création, par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce issu de la loi Pinel, d'un régime d'ordre public de répartition de charges entre bailleur et preneur avec l'instauration d'un inventaire limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances devant être annexé au bail et d'un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur avec, dans les ensembles immobiliers, l'indication de la répartition des charges entre les différents locataires.

Avant que l'arrêt commenté ne soit rendu, en toute hypothèse en l'état du droit antérieur, le décret d'application de la loi Pinel dans son volet « charges » est paru le 3 novembre 2014 et définit désormais aux articles R. 145-35 à R. 145-37 du Code de commerce les charges ne pouvant être récupérées sur le preneur, précise que l'état récapitulatif annuel *doit inclure la liquidation et la régularisation des comptes de charges* et la date à laquelle il doit être communiqué au preneur, le bailleur devant désormais communiquer au preneur à sa demande tout document justifiant du montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

Toutefois, en l'absence de sanctions, on peut craindre que de nouveaux contentieux apparaissent et les solutions dégagées avant la réforme auront sans doute davantage vocation à être transposées.

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris,

Bruno Boccara Associés

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) 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 des 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 énoncés 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.

PAR CES MOTIFS (...);

REJETTE LE POURVOI (...).

CASS. 3^e CIV., 5 NOV. 2014, N° 13-24.451, P+B