

BAIL COMMERCIAL

L'ABSENCE DE REGULARISATION DES CHARGES
DANS LES CONDITIONS PREVUES AU BAIL COMMERCIAL
OBLIGE LE BAILLEUR A REMBOURSER LES PROVISIONS
VERSEES PAR SON LOCATAIRE

Cass. 3e civ., 5 nov. 2014, n° 13-24.451, n° 1317 FS-P + B

La Cour de cassation vient de rendre un arrêt passé presque inaperçu, mais pourtant lourd de conséquences aux termes duquel elle condamne un bailleur, en l'absence de régularisation des charges dans les conditions du bail, à rembourser au preneur les appels de provisions jugés comme étant devenus sans cause.



Valérie Valeux
avocat associé

département droit immobilier



Caroline Moulin
avocat

Le paiement et l'imputation des charges applicables aux baux commerciaux n'ont pas fini de faire couler de l'encre.

La Cour de cassation vient, une nouvelle fois, de montrer sa fermeté en la matière et son attachement aux principes posés par les articles 1134 et 1162 du Code civil.

Dans cette affaire, un bailleur avait consenti un bail commercial portant sur un local à usage de bar-restaurant.

Le contrat de bail prévoyait, s'agissant des charges, que :

"Le preneur remboursera au prorata des locaux loués les prestations communes, les assurances de l'immeuble, l'impôt foncier, taxes sur les bureaux, fournitures individuelles, dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien. Le preneur remboursera 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. A la clôture de chaque exercice de charges, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de comptes de charges annuel."

En l'espèce, le preneur avait réclamé, à tout le moins courant 2006 et 2007, la régularisation des charges depuis 2001 ce qui n'a été fait que pour les années 2005 et 2006 mais sans les justificatifs à l'appui pourtant réclamés.

La Cour d'appel de Paris avait considéré que, ne justifiant pas du montant des charges des exercices 2001 à 2005 inclus et 2008 à 2010 inclus, le bailleur devait rembourser au preneur les provisions versées sans justificatifs.

La Cour de cassation confirme la décision des juges du fond et précise 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 et en ordonnant ainsi le remboursement"***.

Cette décision de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, diffusée au Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, est particulièrement stricte et va bien au-delà du droit positif antérieur.

En l'absence de délai légal pour la régularisation des charges en matière de baux commerciaux, les solutions jurisprudentielles antérieures n'avaient tendance, en cas de régularisation tardive des charges et sauf application de la prescription quinquennale, qu'à condamner le bailleur au paiement de dommages-intérêts pour exécution de mauvaise foi du bail.

Pour éviter toute discussion et tout risque de remboursement, le bail doit, en cas de système de provision sur charges, organiser le mécanisme de régularisation et le bailleur doit s'y tenir strictement.