Arrêt n°580 du 17 septembre 2020 (19-14.168) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2019:C300580

BAIL COMMERCIAL - PREUVE

Rejet

Sommaire

C'est sans inverser la charge de la preuve ni méconnaître son office qu'une cour d'appel retient qu'un bailleur doit, pour conserver les provisions sur charges qu'il a reçues du preneur, justifier du montant des dépenses et que, faute d'y satisfaire, il doit restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions.

Demandeur(s) : Oursel, société civile immobilière

Défendeur(s) : M. A... X...

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 décembre 2018), à la suite de la résiliation d'un bail commercial stipulant que le preneur rembourse au bailleur un certain nombre de dépenses annuelles, la société Oursel, bailleuse, a assigné M. X..., en sa qualité de garant solidaire du cessionnaire pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en condamnation à lui payer diverses sommes au titre d'un arriéré locatif.

2. M. X..., qui a soutenu que la créance en remboursement de dépenses au titre de charges et impôts n'était pas établie, a demandé la restitution des provisions appelées à ce titre.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La société Oursel fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande en remboursement des provisions versées, alors :

« 1°/ qu'il incombe à celui qui réclame la restitution de sommes qu'il prétend avoir indûment payées de prouver le caractère indu du paiement ; qu'en condamnant la société bailleuse à restituer au garant du locataire les sommes correspondant à des provisions sur charges et à la taxe foncière faute pour elle d'en justifier, quand il incombait au contraire au demandeur à la restitution de prouver que les charges et taxes s'ajoutant au loyer n'étaient pas dues, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1353 du code civil ;

2°/ que commet un déni de justice le juge qui, au motif de l'insuffisance des éléments produits par les parties, refuse d'évaluer une créance dont il constate l'existence en son principe ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que le bail du 23 mars 2013 mettait exclusivement à la charge du preneur les charges et la taxe foncière afférentes au bien immobilier loué ; qu'en jugeant néanmoins que faute de fournir les justificatifs y afférents, la société bailleuse ne pouvait obtenir paiement au titre de l'appel des charges et de la taxe foncière mentionnées aux avis d'échéance, la cour d'appel a méconnu son office et violé l'article 4 du code civil. »

Réponse de la Cour

4. Il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, conformément au contrat de bail commercial le prévoyant, un ensemble de dépenses et de taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges.

5. La cour d'appel a relevé que la SCI Oursel, bailleuse, avait appelé des provisions pour charges et pour taxes foncières.

6. Elle a, sans inverser la charge de la preuve ni méconnaître son office, exactement retenu que la bailleuse devait pour conserver, en les affectant à sa créance de remboursement, les sommes versées au titre des provisions, justifier le montant des dépenses et que, faute d'y satisfaire, elle devait restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Andrich

Avocat général : M. Sturlèse

Avocat(s) : SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah - SCP Yves et Blaise Capron