Cour de cassation, troisième chambre civile, 29 janvier 2026, n° 24-14.982

Cour de cassation | troisième chambre civile | 29 janvier 2026

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Versailles
Chambre civile 1-6
25/01/2024
N° 22/07397

Cour de cassation
Troisième chambre civile
29/01/2026
N° 24-14.982

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 29 janvier 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 72 FS-B

Pourvoi n° F 24-14.982

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JANVIER 2026

La société Cabinet Thevenet, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° F 24-14.982 contre l'arrêt rendu le 25 janvier 2024 par la cour d'appel de Versailles (chambre civile 1-6), dans le litige l'opposant à la société Audition.fr, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseillère référendaire, les observations de la SCP Melka-Prigent-Drusch, avocat de la société Cabinet Thevenet, de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de la société civile immbolière Audition.fr, et l'avis de Mmes Morel-Coujard et Compagnie, avocates générales, après débats en l'audience publique du 2 décembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 janvier 2024), le 11 avril 2015, la société civile immobilière Audition.fr (la bailleresse) a donné à bail commercial à la société Cabinet Thevenet (la locataire) pour une durée de neuf ans à compter du 1er juillet 2015, des locaux à usage exclusif de bureaux.

2. Le 15 mars 2019, la bailleresse a signifié à la locataire un commandement de payer des charges visant la clause résolutoire insérée au bail.

3. Le 15 avril 2019, la locataire a assigné la bailleresse en contestation du commandement de payer et indemnisation.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la bailleresse une certaine somme au titre du solde locatif arrêté au 8 décembre 2020, avec intérêts, ainsi qu'une somme complémentaire au titre du solde locatif arrêté au 31 mars 2022, avec intérêts, de limiter à une certaine somme la condamnation de la bailleresse en restitution de l'indu, de prononcer la résiliation judiciaire du bail à ses torts exclusifs et de la condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, alors :

« 2°/ qu'il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, en application du contrat de bail commercial, diverses dépenses et taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges ; qu'en se bornant à relever, pour rejeter la demande de la société Cabinet Thevenet en restitution des provisions pour charges au titre des exercices 2018, 2019, 2020 et 2021 et pour la condamner à payer à la société Audition.fr des

régularisations de charges pour ces exercices, que la société Audition.fr produisait les courriers de reddition de charges qui listaient poste par poste les dépenses de l'ensemble immobilier et calculaient la part à la charge de la locataire au prorata de la surface occupée par elle, sans constater que la société Audition.fr démontrait l'existence et le montant de ces charges, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1353 du code civil ;

3°/ qu'il appartient au bailleur de communiquer, à la demande du locataire, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances, imputés à celui-ci ; que pour rejeter la demande de la société Cabinet Thevenet en restitution des provisions pour charges au titre des exercices 2018 et 2019 et pour la condamner à payer à la société Audition.fr des régularisation de charges pour ces exercices, la cour d'appel a retenu qu'en mettant à disposition de la société Cabinet Thevenet les différentes factures établissant les dépenses dont le remboursement était demandé, la société Audition.fr avait justifié de l'exécution de l'obligation à sa charge à ce titre ; qu'en statuant de la sorte, quand il appartenait à la société Audition.fr de communiquer à la société Cabinet Thévenet, qui les avait réclamés, les justificatifs permettant de démontrer l'existence et le montant des charges qu'elle lui imputait, et non simplement de mettre ces documents à sa disposition, la cour d'appel a violé les articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce, ensemble l'article 1353 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1134, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et 1353, alinéa 1er, du code civil, et les articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce :

5. Selon le premier de ces textes, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

6. Selon le deuxième, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

7. Selon le troisième, 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.

8. Selon le dernier, cet état récapitulatif annuel, 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.

9. Il résulte de ces textes, d'une part, que le bailleur doit, pour conserver les sommes versées au titre des provisions sur charges par le locataire ou pour obtenir le paiement de charges, justifier de l'existence et du montant de celles-ci, d'autre part, qu'il doit, pour satisfaire à son obligation de communication des justificatifs du montant des charges, les adresser au locataire qui lui en fait la demande sans pouvoir seulement les tenir à sa disposition.

10. Pour rejeter la demande de la locataire en répétition des provisions pour charges au titre des exercices 2018 à 2021 et la condamner au paiement d'une certaine somme au titre des charges, l'arrêt constate que la bailleresse verse aux débats des courriers de reddition de charges listant poste par poste les dépenses de l'ensemble immobilier et calculant la part à la charge de la locataire au prorata de la surface par elle occupée, lui permettant de vérifier que les charges demandées sont bien celles prévues par le bail et pour la somme correspondant à la surface qu'elle occupe.

11. Il ajoute que la locataire ne conteste pas que les différentes factures justifiant les dépenses ont été mises à sa disposition par la bailleresse et qu'elle ne peut donc lui reprocher le défaut d'envoi des différents justificatifs et en

déduit que la bailleresse a satisfait à son obligation de communication et a justifié de son obligation de reddition.

12. En statuant ainsi, alors qu'il incombait à la bailleresse d'adresser à la locataire qui lui en avait fait la demande les justificatifs des charges, impôts, taxes et redevances qu'elle lui imputait et de justifier devant le juge du montant des charges qui étaient contestées par la locataire, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le jugement en ce qu'il dit que le commandement visant la clause résolutoire du bail signifié le 15 mars 2019 à la locataire est dépourvu de fondement et ne peut produire effet, l'arrêt rendu le 25 janvier 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière Audition.fr aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Audition.fr et la condamne à payer à la société Cabinet Thevenet la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-neuf janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.