Cour de cassation, troisième chambre civile, 29 janvier 2026, n° 24-16.270

Cour de cassation | troisième chambre civile | 29 janvier 2026

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Caen
2ème Chambre civile
11/04/2024
N° 22/01066

Cour de cassation
Troisième chambre civile
29/01/2026
N° 24-16.270

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 29 janvier 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 74 FS-B

Pourvoi n° F 24-16.270

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 Publihebdos, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° F 24-16.270 contre l'arrêt rendu le 11 avril 2024 par la cour d'appel de Caen (2e chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à la société 17 Caen mémorial, société par actions simplifiée, 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 Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Publihebdos, de la SAS Boucard-Capron-Maman, avocat de la société 17 Caen mémorial, et l'avis écrit de Mmes Morel-Coujard et Compagnie, avocates générales, et 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 (Caen, 11 avril 2024), le 3 mars 2008, la société 17 Caen mémorial (la bailleresse) a donné à bail commercial des locaux à la société Imprimerie presse Calvados, aux droits de laquelle vient la société Publihebdos (la locataire). Le bail a été renouvelé à compter du 2 mars 2017.

2. Le 15 octobre 2021, la locataire a assigné la bailleresse en remboursement des provisions sur charges versées pour les années 2016 à 2021.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de remboursement des provisions sur charges au titre des années 2016 à 2020, alors :

« 1°/ que la reddition tardive des comptes de charges, comme survenant après la date limite fixée impérativement par la loi, prive le bailleur du droit de conserver les provisions sur charges acquittées ; que cette sanction est encourue y compris si le bailleur justifie, devant le juge, les dépenses visées dans cette reddition tardive ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la société 17 Caen mémorial, au titre des charges pour les années 2016 à 2020, n'avait transmis à la société Publihebdos les états de dépenses effectuées et les factures de régularisation que par courriel du 16 juillet 2021, après que celle-ci l'eut mise en demeure, le 1er juillet 2021, de lui rembourser les provisions sur charges ; qu'en retenant cependant que cette régularisation tardive, postérieure à la date limite fixée par l'article R. 145-36 du code de commerce, applicable à la cause en raison du renouvellement du bail, n'affectait pas l'exigibilité des charges dans la mesure où celles-ci étaient justifiées par les documents versés aux débats et que ni leur principe ni leur montant

n'étaient discutés par la société Publihebdos, la cour d'appel a violé les articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce ;

2°/ que la reddition tardive des comptes de charges, comme survenant après la date limite fixée par le contrat, prive le bailleur du droit de conserver les provisions sur charges acquittées ; que cette sanction est encourue y compris si le bailleur justifie, devant le juge, les dépenses visées dans cette reddition tardive ; qu'en l'espèce, le contrat stipulait expressément que les loyers et provisions sur charges étaient appelés tous les trimestres et qu'au terme de chaque exercice, la reddition des comptes de charges et la régularisation corrélative devrait impérativement intervenir en même temps que l'appel de loyer suivant ; que la cour d'appel a constaté que la société 17 Caen mémorial, au titre des charges pour les années 2016 à 2020, n'avait transmis à la société Publihebdos les états de dépenses effectuées et les factures de régularisation que par courriel du 16 juillet 2021, après que celle ci l'eut mise en demeure, le 1er juillet 2021, de lui rembourser les provisions sur charges ; qu'en retenant cependant que cette régularisation tardive, postérieure à la date limite fixée par le contrat, n'affectait pas l'exigibilité des charges dans la mesure où celles-ci étaient justifiées par les documents versés aux débats et que ni leur principe ni leur montant n'étaient discutés par la société Publihebdos, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil. »

Réponse de la Cour

4. Aux termes de l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

5. Selon l'article L. 145-40-2 du code de commerce, 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.

6. Selon l'article R. 145-36 du même code, 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.

7. Le bailleur qui n'a pas communiqué, dans le délai fixé par l'article R. 145-36 du code de commerce ou dans le délai prévu au contrat, l'état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes, n'est pas tenu de restituer les provisions versées s'il justifie, le cas échéant devant le juge, de l'existence et du montant des charges exigibles.

8. La cour d'appel, qui a constaté que, nonobstant la tardiveté de la régularisation des comptes de charges, postérieure aux délais contractuel et légal, la bailleresse justifiait, à hauteur d'appel, du montant des charges exposées pour les années 2016 à 2020, en a exactement déduit que la demande de la locataire en remboursement intégral des provisions versées pour ces mêmes années devait être rejetée.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Publihebdos aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Publihebdos et la condamne à payer à la société 17 Caen mémorial la somme de 3 000 euros ;

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.