



Bail commercial : si le bailleur n'établit pas la réalité des charges, il doit restituer les provisions au preneur

Jurisprudence publié le 21/10/2020, vu 1200 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

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.

Le garant solidaire d'un cessionnaire, assigné par le bailleur au titre d'un arriéré locatif, a opposé en défense que la créance du bailleur en remboursement de dépenses au titre de charges et impôts n'était pas établie.

Et a demandé en conséquence la restitution des provisions appelées.

Sa demande ayant été accueillie par la Cour d'appel de Paris (CA Paris, Pôle 5, 3ème ch., 5 décembre 2018, n° 17/07400), le bailleur a formé un pourvoi.

Ce pourvoi a été rejeté par la Cour de Cassation relevant que :

« 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.

(La cour) 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 ».

La leçon de la Cour de Cassation est claire : faute de pouvoir produire des justificatifs des charges ou en présence de charges insuffisamment justifiées, un bailleur peut être condamné à rembourser des provisions versées par le locataire.

A noter que dans la présente affaire, le bail était antérieur à la réglementation sur les charges récupérables, issue de la loi Pinel (n°2014-626 du 18.06.2014).

Pour tout bail Pinel, un bailleur doit obligatoirement communiquer au locataire l'état récapitulatif annuel, incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges liées au bail.

Source : eurojuris.fr

Pour plus d'infos : [Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?](#)

Voir aussi : [Rédiger votre bail commercial en ligne](#)

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
 - [Rompre un bail commercial](#)
 - [Céder un bail commercial](#)
 - [Rédigez votre bail commercial en ligne](#)
 - [Céder un fonds de commerce](#)
 - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
 - [Gérer un compte courant d'associé](#)
 - [Dividendes : mode d'emploi](#)
 - [Récupérer une facture impayée](#)
 - [Guide pratique de la SARL](#)
-
- [Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?](#)
 - [Quelles différences entre un bail commercial et un bail professionnel ?](#)
 - [Comment fonctionne un bail précaire \(bail dérogatoire\) ?](#)
 - [Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?](#)
 - [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)
 - [Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?](#)
 - [Quelle est la durée d'un bail commercial ?](#)
 - [Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?](#)
 - [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
 - [Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
 - [Bail commercial : les obligations du bailleur](#)
 - [Bail commercial : les obligations du locataire](#)
 - [Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?](#)
 - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)