

**Cour de cassation  
3ème chambre civile**

**18 novembre 1998**  
n° 96-19.556

**Sommaire :**

\*  
\*\*

**Texte intégral :**

Cour de cassation 3ème chambre civile 18 novembre 1998 N° 96-19.556

Rejet

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par M. Louis X..., demeurant ...,

en cassation d'un jugement rendu le 25 juin 1996 par le tribunal de grande instance de Montpellier, au profit :

1 / de M. André Y..., demeurant ...,

2 / de la société Manufacture de Gants et Vêtements de Peau A. Poujade, société anonyme, dont le siège social est ...,

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 13 octobre 1998, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Bourrelly, conseiller rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Boscheron, Toitot, Mmes Di Marino, Stéphan, MM. Peyrat, Guerrini, Dupertuys, Philippot, conseillers, M. Pronier, Mme Fossaert-Sabatier, conseillers référendaires, M. Weber, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Bourrelly, conseiller, les observations de la SCP Guiguet, Bachellier et Potier de La Varde, avocat de M. X..., les conclusions de M. Weber, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Montpellier, 25 juin 1996), statuant en dernier ressort, que M. X..., bailleur de locaux à usage commercial, a assigné M. Y... et la société Manufactures Gants et Vêtements de peau A. Y..., preneurs, en paiement de certaines charges au titre, respectivement, des années 1989 à 1992 et 1992 à 1994 ;

Attendu que M. X... fait grief au jugement de le débouter de sa demande en remboursement des taxes d'ordure ménagère et du droit au bail, alors, selon le moyen, "qu'à défaut de stipulation expresse contraire du bail commercial, les modalités de répartition des impositions entre bailleur et locataire sont fixées par les règles applicables aux baux d'habitation et notamment par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article VIII du décret 87.713 du 26 août 1987 aux termes desquels la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et le droit au bail sont récupérables auprès du locataire ; qu'ainsi, en se fondant sur une clause du bail relative à d'autres charges pour considérer que le preneur n'était pas tenu de rembourser au bailleur ces deux impositions, la cour d'appel a violé l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953 et les textes susvisés ;

Mais attendu que le tribunal s'est, à bon droit, fondé sur les seules stipulations du bail conclu pour des locaux à usage commercial et, ayant exactement retenu que les charges dues par le preneur y étaient énumérées de façon limitative, en a justement déduit que, non comprises dans la liste arrêtée par les parties, celles dont M. X... demandait le remboursement aux locataires successifs n'étaient pas dues par ces derniers ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit.

**Composition de la juridiction :** Président : M. BEAUVOIS  
**Décision attaquée :** tribunal de grande instance de Montpellier 1996-06-25 (Rejet)

