

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

3 octobre 2012
n° 11-21.108

Sommaire :

Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur le locataire pour les baux de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte ou professionnel et d'habitation ne s'applique pas aux baux commerciaux, à moins que les parties ne décident de s'y soumettre

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 3 octobre 2012 N° 11-21.108

Cassation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 17 février 2011), que la société de l'Ancien Cellier, propriétaire de locaux donnés à bail commercial à M. X... , a obtenu une ordonnance enjoignant à celui-ci de lui payer , au titre de charges de chauffage, une certaine somme, après déduction du montant du dépôt de garantie ; que M. X... a formé opposition à cette ordonnance et demandé la restitution de ce dépôt de garantie ;

Attendu que pour rejeter ces demandes, l'arrêt retient que l'absence de mention dans le bail des charges incombant au locataire ne dispense nullement ce dernier du paiement des charges récupérables telles que définies par le décret du 26 août 1987 et qu' en application de ce décret, la seule circonstance pour un locataire d'occuper un local équipé d'un chauffage collectif en état de marche, lui fait obligation de payer au propriétaire les charges correspondantes, peu important qu'il utilise ou non cet équipement collectif ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le décret du 26 août 1987 ne peut être appliqué à un bail commercial qu'à la condition que les parties soient convenues de lui soumettre la détermination des charges locatives , la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 février 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nancy ;

Condamne la société de l'Ancien Cellier aux dépens ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois octobre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me de Nervo, avocat aux Conseils, pour M. X....

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR condamné Monsieur X... à payer à la SCI de l'Ancien Cellier la somme de 1547, 58 euros et de l'avoir débouté de sa demande en remboursement du dépôt de garantie

AUX MOTIFS QUE l'article 8 du contrat de bail commercial relatif aux charges stipulait uniquement que les provisions mensuelles étaient fixées à 40 euros et étaient payables selon les mêmes modalités que le loyer ; que toutefois, l'absence de mention au bail des charges incombant au locataire ne dispensait nullement celui-ci du paiement des charges récupérables, telles que définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 ; que Monsieur X... ne contestait pas que le local commercial loué était équipé de radiateurs reliés au système de chauffage collectif de l'immeuble, mais soutenait qu'il n'utilisait pas ce mode de chauffage, ayant des convecteurs électriques mobiles ; que cependant, la seule circonstance pour un locataire d'occuper un local équipé d'un chauffage collectif en état de marche, lui faisait obligation de payer au propriétaire les charges correspondantes, peu important qu'il utilise ou non cet équipement collectif ; que Monsieur X... soutenait que le radiateur ne fonctionnait pas, sans étayer cette affirmation par la moindre pièce ; que les attestations non conformes à l'article 202 du code de procédure civile ne permettaient pas d'établir que le chauffage du local commercial était assuré par des convecteurs électriques, dès lors qu'elles étaient contredites par des attestations d'anciens salariés de Monsieur X... ; que ce dernier ne produisait aucune facture d'électricité et ne prouvait pas que cette fourniture était prise en charge par la banque propriétaire du distributeur de billets situé en façade de l'immeuble loué ; que la SCI justifiait que la

somme de 4587, 58 euros avait été mise à sa charge au titre des charges de chauffage pour la période du bail ; que ce montant correspondait au tiers des factures de gaz et procédait de l'application du règlement de copropriété du 5 décembre 1998, versé aux débats à hauteur d'appel ; que le contrat de bail faisait référence à ce règlement mais ne permettait pas d'établir que la SCI avait communiqué les extraits du règlement à Monsieur X... ; qu'il appartenait au juge de vérifier le bien-fondé de la grille de répartition des charges de chauffage appliquées par la SCI ; qu'après examen, il convenait de valider le mode de répartition des charges liées au chauffage collectif, tel que fixé par le règlement de copropriété, dans la mesure où il s'avérait conforme au principe d'équité ; qu'il convenait donc d'accorder à la SCI la somme qu'elle demandait et de repousser la demande reconventionnelle de Monsieur X... en remboursement du dépôt de garantie ;

1) ALORS QUE le décret n° 87-713 du 26 août 1987 n'est pas applicable aux baux commerciaux ; que la Cour d'appel a elle-même constaté que le bail litigieux était un bail commercial (arrêt, page 3, motifs, 1er alinéa) ; que la Cour d'appel a violé l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et, ensemble, le décret susvisé ;

2) ALORS QUE, à supposer même le décret du 26 août 1987 applicable, les charges récupérables sont exigibles sur justification ; que la Cour d'appel a elle-même constaté que le bailleur ne démontrait pas avoir communiqué au preneur le règlement de copropriété, base du décompte des charges retenu par elle ; qu'en statuant comme elle l'a fait, elle a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

3) ALORS QUE le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et ne peut fonder ouvertement sa décision sur des considérations d'équité ; qu'en « validant » le mode de répartition des charges, non communiqué au preneur, sous prétexte qu'il était « conforme au principe d'équité », la Cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile.

Composition de la juridiction : M. Terrier, M. Fournier, M. Bruntz, Me de Nervo
Décision attaquée : Cour d'appel de Metz 2011-02-17 (Cassation)