

Le devoir de loyauté du bailleur et l'importance des charges locatives

samedi 21 mars 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Sous peine de réparation du préjudice subit, le bailleur est tenu d'un devoir de loyauté dans la délivrance des informations au preneur à l'occasion de la conclusion du bail, notamment de celle relative à l'importance des charges locatives, laquelle entre dans l'appréciation des conditions financières du contrat à laquelle se livre le preneur avant de contracter.

En l'espèce, le bail, portant sur des locaux dans un immeuble en construction, contient une estimation prévisionnelle des charges de 12 euros HT par mètre carré.

Or, cette prévision a été largement sous-estimée, puisque les charges étaient supérieures à 30 pour-cent par rapport aux prévisions dès la première année d'exécution du contrat et supérieures à 90 pour-cent par rapport aux prévisions quatre ans après la conclusion du contrat.

Force est de constater que, même si l'évolution à la hausse des charges foncières a contribué à l'augmentation des charges, il demeure que, à l'origine, le bailleur a sous-évalué le montant de l'ensemble des charges, et ce de manière considérable, même si, postérieurement à l'année 2010, il s'est employé à opérer une restriction par divers moyens ; à tout le moins, le bailleur a fait preuve de négligence fautive dans son obligation de se renseigner aux fins d'évaluer, même de manière prévisionnelle, les charges locatives visées au bail.

Un tel manquement fautif était de nature à occasionner un préjudice au preneur, en ce que celui-ci avait été conduit à mésestimer les conditions financières qui lui étaient proposées. Le préjudice subi par le preneur pour les années 2008 à 2010 doit être évalué à 10 000 euros.

Cour d'appel de Nancy, Chambre commerciale 5, 4 Mars 2015 n°528 /15, 14/01263