

Exigibilité des honoraires de gestion

dimanche 5 janvier 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Le Bailleur doit démontrer que les sommes réclamées au titre des honoraires de gestion sont des dépenses effectivement engagées pour la gestion locative des locaux donnés à bail commercial.

En l'espèce, la société Quartz Properties a consenti à la société C., par acte sous seing privé du 28 avril 2010, un bail commercial, intitulé « en l'état futur d'achèvement », portant sur un local situés dans la galerie marchande du [...], à effet du 1er mai 2010 pour une durée de 9 ans portée à 12 ans par les conditions particulières (pièce n° 1 de C., article 4.1 des conditions particulières).

Un litige est survenu sur la facturation par le bailleur le 29 juin 2010 de provisions sur des honoraires de gestion, puis sur ces honoraires de gestion, impayés par le preneur malgré mises en demeure.

Par acte d'huissier du 17 juin 2015, la société Quartz Properties a fait assigner la société C. devant le tribunal de grande instance de Bergerac pour demander sa condamnation à lui payer 10 822,24 puis 14 847,57 euros.

Par jugement du 3 février 2017, le tribunal de grande instance de Bergerac a déclaré mal fondées les demandes en paiement et débouté la société Quartz Properties de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de la société C., et l'a condamnée à lui payer 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux dépens.

Les locaux loués selon bail commercial sont situés dans un centre commercial et le bail met à la charge du preneur les honoraires de gestion.

C'est en vain que le bailleur demande le paiement de ces honoraires.

En effet, le bail ne définit pas avec précision ce que sont ces honoraires de gestion.

Or, le prix du bail doit être certain et résulter des clauses du contrat, ou rendu déterminable grâce à des éléments objectifs du contrat.

Il en est de même des charges incombant au bailleur et qui sont transférées au locataire, qui sont alors un supplément de loyer.

De plus, le bailleur ne démontre pas que les sommes réclamées seraient des dépenses effectivement engagées pour la gestion locative des locaux donnés à bail. Les demandes en paiement du bailleur sont rejetées.

Cour d'appel, Bordeaux, 4e chambre civile, 18 Novembre 2019 - n° 17/01263