

## Absence de régularisation de charges et remboursement ?

dimanche 19 janvier 2020, par Gabriel Neu-Janicki

La cour d'appel de Paris a retenu que l'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues dans un bail commercial rend sans cause les appels trimestriels de provisions à valoir sur le paiement des charges, dont le locataire peut dès lors obtenir le remboursement.

Pour mémoire, avant même la loi PINEL, l'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues au bail commercial rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges. ([Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 5 novembre 2014, 13-24.451](#))

En l'espèce, c'est en vain que la société locataire recherche la responsabilité du bailleur.

Le premier bail, consenti en 2009, a pris fin par acquisition de la clause résolutoire.

Les parties ont conclu, en décembre 2013, un nouveau bail à effet au 1er janvier 2014.

L'assiette du bail a été légèrement modifiée dans le second bail.

Concernant le premier bail, le bailleur n'a jamais procédé à la régularisation annuelle des charges, malgré les stipulations contractuelles, et il ne justifie pas des charges effectivement payées.

La société locataire est donc bien fondée en sa demande de répétition des charges pour la période comprise entre le 1er février 2011 et le 31 décembre 2013.

En revanche, s'agissant du second bail, le preneur doit être débouté de sa demande en répétition des charges.

Le bail commercial litigieux ayant été conclu en 2013, les charges pouvaient être forfaitaires.

En l'espèce, la clause relative au caractère forfaitaire des charges n'a donc aucun caractère abusif.

S'agissant du paiement d'une somme forfaitaire et non de provisions, les sommes ainsi payées n'avaient pas à faire l'objet d'une régularisation et la société locataire doit être déboutée de sa demande de restitution des charges payées pour la période écoulée à partir du 1er janvier 2014.

**Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 20 Novembre 2019 - n° 18/01647**