

## Les charges récupérables par le bailleur

vendredi 12 octobre 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 12 octobre 2012).

Le décret fixant la liste des charges récupérables ne s'applique pas aux baux commerciaux

Sauf volonté des parties de soumettre la détermination des charges à ce texte, le décret fixant la liste des charges locatives en matière de baux d'habitation ne s'applique pas aux baux commerciaux.

La décision de la troisième chambre civile de la Cour de cassation est on ne peut plus explicite : en principe, le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables en matière de baux d'habitation ne s'applique pas aux baux commerciaux.

Toutefois, les parties aux contrats d'un commun accord peuvent décider de soumettre à ce texte la détermination des charges locatives.

Le statut des baux commerciaux laisse place à la liberté contractuelle s'agissant de la liste des charges dont le bailleur peut obtenir remboursement auprès du preneur. Il importe juste que les stipulations des parties soient claires.

Faire simplement référence à des dépenses locatives courantes et à des dépenses dites "non récupérables" ne suffit pas à exprimer sans ambiguïté la volonté de soumettre le bail aux dispositions du décret du 26 août 1987 (Cass. 3e civ., 13 juin 2012, n° 11-17.114).

**[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 3 octobre 2012 n° 11-21108](#)**