

Charges Locatives dans les Baux Commerciaux

Récents apports de la Cour de Cassation — Sous-commission des baux commerciaux
du 24 mars 2026



Expert près la Cour d'Appel de Versailles
Agréée par la Cour de Cassation
Médiatrice
D.E.S.S. Droit Immobilier et de l'Urbanisme
D.E.S.E. Aménagement du Territoire
Docteur en Droit Immobilier



Contexte & Cadre Juridique

- Avant la loi Pinel (2014) : Sujet purement contractuel — bailleur et locataire étaient libres de s'organiser.
- Forte augmentation du poste «charges » qui entraine l'intervention du législateur.
- Loi du 18 juin 2014 (loi Pinel) + Décret du 3 novembre 2014 : premier encadrement législatif.
- Art. L 145-40-2 C. com. : Le bail doit contenir un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, avec répartition bailleur / locataire.
- Art. R 145-36 C. com. : Etat récapitulatif annuel communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

Problème central : le texte reste imprécis

- Qu'est-ce qu'une « catégorie » de charges ?
- Les « charges de copropriété » constituent-elles une catégorie ?
- Une charge doit-elle avoir été réglée par le bailleur pour être répercutée sur le locataire ?
- Que se passe-t-il lorsque la reddition comporte des catégories différentes de celles de l'inventaire ?

Rappel — Arrêt du 13 février 2025 (3e Ch. Civ., pourvoi n°23-17-978)

Si les parties à un contrat de bail sont libres de convenir de la répartition entre elles des charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, dans le respect des dispositions de l'article R 145-35, seules les stipulations contractuelles déterminent celles d'entre elles qui pèsent sur le preneur — sous réserve que le bail contienne une stipulation claire et précise pour transférer au locataire certaines charges.

→ La rédaction du bail sur ce point est déterminante.

Questions Laissées sans réponse par la loi et le décret

- Quels documents constituent un « justificatif » (facture seule, PV d'AG, marchés, preuves de règlement...) ?
- Quelles sont les modalités et délais de transmission des justificatifs ? Qui décide : voie postale ou dématérialisée ?
- Quelles sanctions pour un non-respect des délais fixés par l'article R 145-36 ?

Deux Arrêts Majeurs du 29 Janvier 2026

3e chambre civile de la Cour de Cassation

Arrêt n°72 — Obligation de Transmettre les Justificatifs (pourvoi n°24-14-982)

- Litige : arriéré de loyers et charges locatives — Le locataire réclame la restitution de provisions.
- Grief du locataire : Charges non justifiées ; envois tardifs des redditions ; absence d'envoi des justificatifs.
- Position du bailleur : mise à disposition des pièces suffit à satisfaire l'obligation.
- Cour d'appel de Versailles (25/01/2024) : Confirme la condamnation du locataire
- Cour de Cassation : Casse l'arrêt — le texte impose d'adresser les justificatifs au locataire qui en fait la demande ; la simple mise à disposition est insuffisante.
- Principe désormais établi : Transmission obligatoire des justificatifs sur demande du locataire.

Arrêt n°72 — Questions Pratiques en Suspens

Présentation de la reddition

- Document permettant d'identifier les charges par catégories (comme dans le bail).
- Ne répond pas au texte : une reddition résumée en deux lignes « Charges dues / Provisions versées ».
- Une clause contractuelle obligeant le locataire à consulter sur place serait invalide (ordre public).

Transmission des justificatifs

- Voie postale ou dématérialisée : qui décide ?
- Délai de réponse : Peut-on l'encadrer contractuellement (ex. 3 mois) ?
- Peut-on restreindre l'accès aux tiers mandatés par le locataire ?
- Que sont exactement les justificatifs pour des travaux (PV d'AG, devis, marchés, preuves de règlement) ?
- Quid si les justificatifs produits nécessitent un auditeur spécialisé qui intervient aux frais du locataire ?

Le Cas Particulier des Travaux

- Les travaux (hors entretien courant) sont exceptionnels par nature — Régime différent des charges de fonctionnement récurrentes.
- Pas de distinction législative entre charges courantes et travaux exceptionnels (contrairement aux articles 14-1-I et 14-1-II de la loi 1965 sur la copropriété).
- Quels travaux ont été réalisés, quel est leur fait générateur, comment sont-ils réglés par le bailleur ?
- Si le bailleur est copropriétaire : Appels de fonds du syndic — sur quelle clause s'appuyer avant approbation des comptes travaux par l'assemblée générale pour récupérer ces sommes auprès des locataires ?
- En monopropriété : Peut-on appeler des provisions pour travaux futurs ?
- Recommandation : Encadrer contractuellement le traitement des travaux dans les baux et prévoir éventuellement des plafonds.

Arrêt n°74 — Reddition Tardive (pourvoi n°24-16.270, CA Caen, 11/04/2024)

- Question posée : quelles sont les conséquences d'une reddition hors délai prévu par l'article R 145-36 ?
- En pratique, quels sont les écueils à la reddition tardive et à la transmission tardive des justificatifs ?
- En copropriété, dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 qui organisent la consultation des pièces comptables par les copropriétaires
- Information des locataires dans le cadre de la loi du 6 Juillet 1989 (art 23)

Comparaison : Bail Commercial vs Bail d'Habitation (Art. 23, Loi 89-462)

Bail commercial (L 145-40-2 / R 145-36)

- Inventaire limitatif obligatoire.
- État récapitulatif annuel (30 sept. N+1).
- Justificatifs transmis à la demande du locataire.
- Aucune sanction légale explicite pour retard.
- Nombreuses zones d'imprécision sur les modalités.

Bail d'habitation (art. 23, L. 6/7/1989)

- Décompte par nature de charges 1 mois avant la régularisation.
- Pièces justificatives tenues à disposition 6 mois après envoi.
- Transmission dématérialisée ou postale à la demande du locataire (depuis sept. 2015).
- Paiement par douzièmes si régularisation hors délai et demande du locataire.
- Cadre plus précis et plus protecteur pour le locataire.

Arrêt n°74 — Reddition Tardive (pourvoi n°24-16.270, CA Caen, 11/04/2024)

- Argument du locataire : L'arrêt du 5/11/2014 (pourvoi 13-24-451) — Absence de régularisation = provisions sans cause.
- Décision de la Cour : Le bailleur n'a pas à restituer les provisions s'il justifie, y compris devant le juge, de l'existence et du montant des charges exigibles.
- La Cour distingue l'absence totale de reddition (sanction possible) et la reddition tardive (justification tardive admise).
- Attention : la reddition tardive n'est pas totalement sans conséquence
La responsabilité du bailleur peut être engagée.

Conclusion

- La loi Pinel (18 juin 2014) a posé un cadre mais laisse de nombreuses zones d'imprécision sur les charges locatives.
- Arrêt n°72 (29/01/2026) : le bailleur doit transmettre les justificatifs au locataire qui en fait la demande — La simple mise à disposition est insuffisante.
- Arrêt n°74 (29/01/2026) : Une reddition tardive n'entraîne pas automatiquement la restitution des provisions si le bailleur justifie les charges même devant le juge.

Conclusion

En cette période économiquement difficile, d'autant qu'il y a eu une très forte augmentation de ce poste, le sujet des charges est un véritable levier de négociation mais également d'inquiétude et on peut penser que de nombreux contentieux viendront émailler le débat judiciaire et que les magistrats devront suppléer au texte par trop imprécis.

Une rédaction précise du bail commercial peut permettre d'éviter un certain nombre d'écueils.