

## Références

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du mardi 5 mars 2013**  
**N° de pourvoi: 12-16829**  
Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**  
SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; qu'un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires ; que durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Marseille, 6 juin 2011), que les époux X... ont été locataires d'un logement appartenant à M. Y... ; qu'après avoir quitté les lieux, ils ont agi en remboursement des provisions sur charges retenues sur le montant du dépôt de garantie ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le bailleur produit les régularisations annuelles de charges incluant celles récupérables sur les locataires pour les exercices 2007, 2008 et 2009 ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que le bailleur avait tenu à la disposition des locataires, les pièces justificatives des charges locatives, le tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 6 juin 2011, entre les parties, par le tribunal d'instance de Marseille ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Marseille, autrement composé ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu les articles 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991 et 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas la somme de 1 500 euros et aux époux X... la somme de 1 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq mars deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour les époux X...

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir débouté M. et Mme X... de leur demande en remboursement de charges locatives payées à M. Y..., propriétaire-bailleur ;

AUX MOTIFS QUE la demande est confuse et peu compréhensible ; qu'il n'appartient pas au juge de refaire les comptes entre les parties sur toute la durée du bail alors qu'elles sont liées par les seules dispositions contractuelles ; que le défendeur a produit les régularisations annuelles, incluant celles récupérables sur les locataires pour les exercices 2007, 2008 et 2009, de sorte que la demande de remboursement des provisions pour 3 537 euros n'apparaît pas fondée ;

ALORS QUE les sommes dues au titre de la régularisation des charges ne sont exigibles que sur justification ; que, dès lors, en statuant comme il l'a fait, sans relever, ni constater que le bailleur avait tenu à la disposition de ses locataires les pièces justificatives de charges locatives figurant au décompte qu'il avait produit, le Tribunal d'instance n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

**ECLI:FR:CCASS:2013:C300297**

### **Analyse**

**Décision attaquée :** Tribunal d'instance de Marseille , du 6 juin 2011