

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 4 février 2014
N° de pourvoi: 12-28974**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président
Me Balat, 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 récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification ;

Attendu, selon le jugement attaqué, rendu en dernier ressort (tribunal d'instance d'Argentan, 18 janvier 2012), que, par deux baux successifs, Mme X... a pris à bail un logement appartenant à Mme Y... et à M. Z... ; qu'après avoir donné congé et restitué les lieux, elle a assigné les bailleurs en remboursement du dépôt de garantie ; que ceux-ci ont sollicité, à titre reconventionnel, le paiement de diverses sommes, notamment au titre de la récupération de charges d'électricité ;

Attendu que pour condamner Mme X... à payer à Mme Y... et à M. Z... une certaine somme après compensation, le jugement retient que si le second bail ne prévoyait plus le versement d'une provision pour charges, la locataire ne justifie pas avoir acquitté des factures d'électricité pour le logement, que si elle conteste devoir payer des charges au titre de sa consommation électrique, il ne ressort pas des documents contractuels qu'une telle consommation était incluse dans le montant du loyer, que les bailleurs produisent uniquement un relevé de charges établi par eux-mêmes et ne communiquent pas un relevé contradictoire du sous-compteur EDF pas plus que les factures EDF qu'ils ont payées pour l'ensemble de l'immeuble, qu'il en résulte que le tribunal évaluera le montant de ces charges sur la base de la provision sur charges initialement convenue entre les parties ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les charges locatives ne sont récupérables que sur justification, le tribunal a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE en toutes ses dispositions le jugement rendu le 18 janvier 2012, entre les parties, par le tribunal d'instance d'Argentan ; 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 d'Alençon ;

Condamne Mme Y... et M. Z... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne Mme Y... et M. Z... à payer à Maître Balat la somme de 2 000 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 quatre février deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils pour Mme Renée X...

Il est reproché au jugement attaqué d'avoir condamné Mme Renée X..., après compensation, à payer à Mme Joëlle Y... et à M. Sylvain Z... la somme de 609,03 € avec intérêts au taux légal à compter du 18 janvier 2012, en ce compris la somme de 270 € au titre des charges locatives ;

AUX MOTIFS QUE le premier bail prévoyait une provision sur charges de 30 € par mois ; que si le second bail ne prévoyait plus cette provision sur charges, Mme X... ne justifie pas avoir acquitté des factures d'électricité pour ce logement ; que si elle conteste devoir payer des charges au titre de sa consommation électrique, il ne ressort pas des documents contractuels qu'une telle consommation était incluse dans le montant du loyer payé ; que Mme X... est donc redevable de ses charges ; que se pose en revanche la question du montant de ces charges ; qu'en effet, les bailleurs produisent uniquement un relevé de charges établi par eux-mêmes ; qu'il ne produisent pas un relevé contradictoire du sous-compteur EDF pas plus que les factures EDF que les bailleurs ont payé pour l'ensemble de l'immeuble ; qu'il en résulte que le tribunal évaluera le montant de ces charges sur la base de la provision sur charge initialement convenue entre les parties ; qu'ainsi, Mme X... sera condamnée à payer à M. Z... et Mme Y... 270 € ;

ALORS, D'UNE PART, QU' en l'absence de justificatifs, les charges locatives ne sont pas dues ; qu'en condamnant Mme X..., locataire, à payer le montant des charges d'électricité à Mme Y... et à M. Z..., tout en constatant (jugement attaqué, p. 3, alinéa 11) que les bailleurs ne justifiaient pas le montant desdites charges, le tribunal d'instance n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU' il résulte des énonciations du jugement attaqué que si la locataire était débitrice d'une somme de 30 € au titre des provisions sur charges aux termes du premier contrat de bail, un second bail avait ensuite été signé, qui ne prévoyait plus cette provision (jugement attaqué, p. 3, alinéa 9) ; qu'en évaluant dès lors le montant des charges dues « sur la base de la provision sur charges initialement convenue entre les parties » (jugement attaqué, p. 3, alinéa 12), alors qu'il constatait que cette provision n'était plus en vigueur dans le cadre du bail en cours, le tribunal d'instance n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300144

Analyse

Décision attaquée : Tribunal d'instance d'Argentan , du 18 janvier 2012