RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 avril 2016, 15-14.159, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 15-14.159
ECLI:FR:CCASS:2016:C300494
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 14 avril 2016

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans, du 18 décembre 2014

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Piwnica et Molinié

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Orléans, 18 décembre 2014), que M. et Mme Marc X..., propriétaires d'un local commercial qu'ils ont donné à bail à la société Thenau moyennant un certain loyer hors taxes, lui ont délivré congé avec offre de renouvellement ; que, les parties s'opposant sur le point de savoir si le loyer convenu de 26 000 euros était hors taxes ou toutes taxes comprises, les bailleurs ont assigné la locataire aux fins de voir dire que le loyer du bail renouvelé était hors taxes et de la condamner au paiement du différentiel de loyers ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen, que si les conventions particulières peuvent déroger aux lois, elles doivent le faire de façon expresse et sans équivoque ; que le loyer représente la somme qui est effectivement versée par le locataire et qui profite effectivement au bailleur ; que la taxe sur la valeur ajoutée se calcule en appliquant un taux à une somme hors taxes, et non pas en déduisant un taux d'une somme exprimée toutes taxes comprises ; que dès lors, lorsque le bailleur et le locataire sont tous deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer correspond à la somme hors taxes, effectivement payée par le locataire et perçue par le bailleur, et sur laquelle est

appliqué le taux prévu par le code général des impôts ; qu'ainsi, le prix d'un bail commercial auquel les deux parties sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée est exprimé hors taxes, et qu'en l'absence de précision relative à la taxe sur la valeur ajoutée, la somme proposée par le locataire à titre de loyer doit être regardée comme exprimée hors taxes ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 6, 1134 et 1728 du code civil, et 266 et 278 du code général des impôts ;

Mais attendu qu'ayant retenu que le prix du loyer était un élément déterminant du consentement des parties et souverainement retenu, par motifs propres et adoptés, qu'il résultait des échanges de correspondance entre les parties et de leurs conclusions respectives que, si un accord était intervenu entre elles sur le principe du renouvellement du bail et sur le prix annuel du bail renouvelé d'un montant de 26 000 euros, elles s'opposaient sur la question de savoir si cette somme était convenue toutes taxes comprises ou hors taxes, ce dont il résultait qu'aucun accord n'avait pu être valablement conclu entre elles sur le prix du bail renouvelé, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer à la société Thenau la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze avril deux mille seize.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de M. et Mme X... tendant à voir dire que le bail s'était renouvelé au 1er octobre 2010 au prix de 26 000 € hors taxes annuels, et de condamner la locataire à payer la différence entre le loyer versé et le loyer dû ;

AUX MOTIFS QUE l'objet du litige n'est pas de rechercher à quel prix s'est renouvelé le bail commercial, mais s'il existe, comme le soutiennent les bailleurs et que le conteste la locataire, un accord entre eux pour renouveler le bail au prix de 26 000 euros HT ; QU'ainsi que l'a jugé le tribunal, le prix du loyer, seul en discussion entre les parties, était l'objet même de la rencontre des volontés à rechercher, et la preuve qu'un accord ait été trouvé en termes identiques n'est pas rapportée ; QU'au contraire, les productions persuadent d'un malentendu constant qui ne s'est révélé qu'au stade de la rédaction du nouveau bail par les notaires chargés de préparer l'acte ;

QU'auparavant, aucun des courriers échangés par les cocontractants n'avait comporté de précision sur le caractère hors taxes ou toutes taxes comprises des prix évoqués ; QU'ainsi, le congé avec offre de renouvellement signifié le 27 mars 2010 par les bailleurs propose que " le prix du loyer soit porté à la somme de 30 000 euros par an " ; QUE la réponse faite le 29 avril 2010 par l'avocat du preneur mentionne " 26 000 euros par an " ; le courrier du 16 juin 2010 de saisine de la commission de conciliation reprend ces deux montants sans davantage de précision ; et QUE les deux documents du 14 août 2010 dont les appelants demandent à la cour de juger qu'ils expriment l'accord allégué ne font que reprendre sans plus d'indication la formulation " 26. 000 euros par an ", QU'il s'agisse des appositions manuscrites " Bon pour accord amiable " et " Bon pour accord " respectivement portées par les époux X... et par M. Y..., représentant légal de la S. A. R. L. Thenau, sur la susdite lettre de saisine de la commission de conciliation visant " 26 000 euros par an ", ou de la lettre du jour même dans laquelle les époux X... écrivaient à leur locataire " suite à votre LRAR en date du 29. 04. 2010, et suite à nos diverses conversations, j'ai le plaisir de vous informer de notre décision d'accepter votre offre amiable de réévaluation du montant de votre loyer à 26 000 € par an " au pied de laquelle M. Y...s'est borné à écrire " reçu en main propre le 14/ 08/ 2010 " ; QU'au vu de l'objet du litige, où c'est le principe même de l'accord sur le prix qui est litigieux, les règles légales d'interprétation des contrats ne

sont pas applicables en l'espèce, puisqu'elles postulent l'existence d'un accord ; QUE les bailleurs ne sont pas fondés à voir dans les termes de la lettre de saisine de la commission de conciliation la preuve, par indice, que les 26 000 euros proposés par leur locataire étaient assurément exprimés hors taxe, alors que la société Thenau y écrit que l'offre qu'elle refuse " porte le loyer à la somme de 30 000 euros par an contre 24 846 euros actuellement ", et que cette dernière somme étant le prix TTC qu'elle réglait en ce premier semestre 2010, la logique de la comparaison ainsi tirée milite au contraire pour une formulation identique des deux termes mis en balance, ce que ne contredit pas l'adjonction, à la suite, d'une mention " (15 550 euros en 2001) " qui évoque-pareillement sans précision-un montant exprimé quant à lui hors taxe dans l'acte de bail initial, s'agissant d'une référence annexe mise entre parenthèses et n'entrant pas dans la démonstration ; qu'à tout le moins, cette lettre ne rapporte nullement la preuve requise ; QUE de même, la preuve qui incombe aux appelants ne se découvre assurément pas dans les énonciations de la lettre du conseil de la société Thenau du 29 avril 2010 sur laquelle ils ont apposé le 14 août une mention manuscrite d'acceptation, dès lors que l'auteur y écrivait refuser leur proposition d'augmentation du loyer en y expliquant que la locataire était protégée par les règles légales du plafonnement et que ni les caractéristiques du local, ni sa destination, ni les facteurs locaux de commercialité n'avaient évolué, de sorte qu'il revendiquait " un renouvellement dans les mêmes conditions excepté le loyer qu'il accepte toutefois de réévaluer à 26 000 euros par an ", alors qu'une réévaluation à 26 000 euros HT eût impliqué un loyer passant de 24 846 euros TTC à 31 096 euros TTC soit une augmentation dont les proportions relevaient d'une logique de déplafonnement ; Et QUE s'agissant des " conversations " évoquées par les époux X... dans leur mention manuscrite du 14 août 2010, les productions ne renseignent aucunement sur leur teneur … » ;

ALORS QUE si les conventions particulières peuvent déroger aux lois, elles doivent le faire de façon expresse et sans équivoque ; que le loyer représente la somme qui est effectivement versée par le locataire et qui profite effectivement au bailleur ; que la taxe sur la valeur ajoutée se calcule en appliquant un taux à une somme hors taxes, et non pas en déduisant un taux d'une somme exprimée toutes taxes comprises ; que dès lors, lorsque le bailleur et le locataire sont tous deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer correspond à la somme hors taxes, effectivement payée par le locataire et perçue par le bailleur, et sur laquelle est appliqué le taux prévu par le code général des impôts ; qu'ainsi, le prix d'un bail commercial auquel les deux parties sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée est exprimé hors taxes, et qu'en l'absence de précision relative à la taxe sur la valeur ajoutée, la somme proposée par le locataire à titre de loyer doit être regardée comme exprimée hors taxes ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 6, 1134 et 1728 du code civil, et 266 et 278 du code général des impôts.ECLI:FR:CCASS:2016:C300494