RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 18 juin 2014, 13-14.356, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 13-14.356
ECLI:FR:CCASS:2014:C300834
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 18 juin 2014

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 30 janvier 2013

Président
M. Terrier (président)

Avocat(s)
Me Foussard, SCP Bénabent et Jéhannin

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 janvier 2013), que par acte du 1er juillet 1996, la société Crédit industriel et commercial, aux droits de laquelle vient la société Alliance développement capital SIIC (la société Alliance), a donné à bail à la société Times square Saint-Honoré hôtel et résidence, aux droits de laquelle vient la société Les Nouvelles Résidences de France (la société NRF) divers locaux à usage d'hôtel, résidence de tourisme et restaurant, moyennant un certain loyer hors taxes, majoré de la TVA au taux en vigueur ; que la société Alliance a facturé la TVA au taux normal sur l'ensemble des loyers ; que la société NRF l'a assignée en fixation du taux de TVA au taux réduit pour les activités d'hébergement en procédant à une ventilation des surfaces louées, en remboursement du trop-perçu de TVA depuis le 1er janvier 2001 et en reddition des comptes ;
Sur le premier moyen, pris en sa cinquième branche :

Attendu que la société NRF fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en remboursement du trop-perçu de TVA arrêté au 28 février 2011, alors, selon le moyen, qu'il appartient à chaque entreprise de justifier à la fois de la taxe sur la valeur ajoutée collectée et de celle déduite et reversée ; qu'en retenant, pour débouter la société Les Nouvelles Résidences de France de sa demande, qu'aucun élément n'était produit pour démontrer que le bailleur n'aurait pas reversé la taxe perçue, cependant

qu'il appartenait à celui-ci d'en justifier, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve, en violation de l'article 1315 du code civil ;
Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que la perception de la TVA était le fait de l'administration et relevé, par motifs propres et adoptés, que par application de la clause du bail stipulant l'obligation du preneur de payer un loyer majoré de la TVA au taux en vigueur, la société NRF avait réglé depuis son entrée dans les lieux la TVA au taux normal sur le montant du loyer contractuel, que le propriétaire avait intégralement reversé cette contribution fiscale au Trésor public, que le preneur avait déduit cette contribution du montant de la TVA dont il était lui-même redevable au titre de son activité et qu'il ne justifiait d'aucun redressement de l'administration, la cour d'appel en a déduit, à bon droit , sans inverser la charge de la preuve, que la demande de la société NRF en remboursement du trop-perçu de TVA ne pouvait prospérer contre le bailleur ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen, pris en ses quatre premières branches :
Vu la loi des 16-24 août 1790, ensemble l'article L. 199 du livre des procédures fiscales ;
Attendu qu'il résulte de ces textes que la juridiction de l'ordre administratif est seule compétente pour statuer en matière de détermination du taux de TVA ;

Attendu que pour rejeter la demande de la société NRF tendant à voir fixer pour l'avenir le taux de TVA sur les loyers dus au taux réduit, l'arrêt retient que le bailleur a intégralement reversé à l'administration fiscale la taxe sur la valeur ajoutée telle qu'il l'a perçue auprès de sa locataire, que celle-ci a intégralement déduit cette contribution du montant de la TVA dont elle est elle-même redevable au titre de son activité à la même administration fiscale, que le taux de TVA de 5,5 % ou de 19,6 % est fiscalement neutre pour la société preneuse, qu'il est sérieusement contestable que le taux applicable aux loyers soit le taux réduit et non le taux normal, et qu'en l'absence de toute décision de l'administration fiscale rectifiant les taux perçus, la société NRF n'est pas fondée à demander l'application de taux différents de ceux pratiqués ;
Qu'en statuant ainsi, alors qu'il lui appartenait de renvoyer les parties à faire trancher la question du taux de TVA applicable par la juridiction administrative exclusivement compétente et de surseoir à statuer à cette fin, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les deuxième et troisièmes moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté l'action de la société NRF visant à voir dire le taux de TVA applicable au loyer du bail du 1er juillet 1996, l'arrêt rendu le 30 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;
Condamne la société Alliance développement capital aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Alliance développement capital à payer la somme de 3 000 euros à la société Les Nouvelles Résidences de France ; rejette la demande de la société Alliance développement capital ;
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 de l'arrêt partiellement cassé ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit juin deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour la société Les Nouvelles Résidences de France
PREMIER MOYEN DE CASSATION
Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté la société Les Nouvelles Résidences de France de ses demandes visant à voir dire le taux de taxe sur la valeur ajoutée applicable au loyer du bail du 1er juillet 1996 et condamner le bailleur à rembourser le trop-perçu de taxe sur la valeur ajoutée ;

AUX MOTIFS QUE « c'est par des motifs pertinents que les premiers juges ont relevé que le bailleur a intégralement reversé à l'administration fiscale la taxe sur la valeur ajoutée telle qu'il a perçue auprès de sa locataire, que celle-ci a intégralement

déduit cette contribution du montant de la TVA dont elle est elle-même redevable au titre de son activité à la même administration fiscale ; qu'en l'absence de tout élément qui établirait que le bailleur n'aurait pas reversé intégralement la taxe perçue et en l'absence de toute décision de cette administration rectifiant les taux perçus, qui aurait au moins constitué un commencement de preuve du bien fondé de sa demande, la société Les Nouvelles résidences de France n'était pas fondée à demander l'application de taux différents de ceux pratiqués ; que, par ailleurs, en ce qui concerne les demandes de remboursement de la TVA qui aurait été trop perçue, sa perception étant le seul fait de l'administration, la demande dirigée contre le bailleur ne peut prospérer ni sa demande tendant à la délivrance de factures faisant apparaître le taux de TVA applicable et d'avoirs correspondants » ;
ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « il convient de rappeler qu'aux termes d'un acte sous seing privé du le' juillet 1996, le Crédit Industriel et Commercial aux droits duquel se trouve la SA AD Capital a donné à bail à la société Times Square Saint Honoré Hôtel et Résidence aux droits de laquelle se trouve désormais la SA LES NOUVELLES RÉSIDENCES DE FRANCE (NRF) divers locaux à destination de "hôtel, résidence de tourisme et restaurant, avec obligation de conserver une exploitation de catégorie quatre étoiles NN" sis à Paris 8ème 218 et 220 rue du faubourg Saint Honoré, pour une durée de neuf années à compter du 1er juillet 1996 pour expirer le 30 juin 2005 et moyennant un loyer annuel principal de 868 959,40 ¿ hors taxes, majoré de la TVA au taux en vigueur ; qu'un arrêt de la cour d'appel de Paris du 21 février 2007 a confirmé le droit du preneur à une indemnité d'éviction et au maintien dans les lieux jusqu'au versement de celle-ci malgré les nombreux incidents de paiement des loyers invoqués par le propriétaire dans son congé du 21 décembre 2004 avec refus de renouvellement du bail au 30 juin 2005 ; qu'en outre un jugement frappé d'appel du 3 septembre 2009 a fixé l'indemnité d'éviction qui incombe à la bailleresse à 10 114 000 ¿ et l'indemnité d'occupation annuelle à 598 000 ¿ à compter du 1er juillet 2005 ; que par application de la clause du bail du 1er juillet 1996 qui renferme la stipulation à la charge du preneur de payer un loyer majoré de la TVA au taux en vigueur, la SA LES NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE a réglé depuis son entrée dans les lieux et jusqu'à la fin du bail au 30 juin 2005 un taux de TVA de 19,6 % sur le montant du loyer contractuel ; que le propriétaire a intégralement reversé cette contribution fiscale au Trésor Public et inversement le preneur a déduit cette contribution du montant de la TVA dont il est lui même redevable au titre de son activité ; que l'action de la SA LES NOUVELLES RÉSIDENCES DE FRANCE visant à dire que puisque le taux de TVA applicable à l'activité d'hébergement est de 5,5 %, le taux de TVA imputable au loyer d'un bail commercial à destination d'hôtel et de restaurant n'est pas de 19,6 % mais de 5,5 %, ce qui est d'ailleurs sérieusement contestable, est une demande dépourvue de tout intérêt légitime en l'absence de décision de l'administration fiscale rectifiant le taux à 5,5 % et d'un redressement du preneur, d'autant que sur la période où le remboursement du différentiel est sollicité soit du ler janvier 2001 au 30 juin 2005, l'action en redressement de l'administration fiscale est prescrite ; qu'au surplus, le taux de TVA de 5,5 % ou de 19,6 % étant fiscalement neutre pour la société preneuse car elle déduit de ce qu'elle doit à l'administration fiscale les sommes qu'elle verse au propriétaire au titre de la TVA, un éventuel remboursement de TVA par le propriétaire générerait un enrichissement sans cause du preneur qui bénéficierait d'une réduction de TVA sur son loyer à 5,5 % après avoir procédé à une déduction sur la base de 19,6 % sur le montant dont il est lui même redevable ; que pour ces motifs, en l'absence de décision de l'administration fiscale ramenant le taux de TVA à 5,5 %, et de redressement fiscal dont l'action est par ailleurs susceptible d'être partiellement prescrite, la SA LES NOUVELLES RÉSIDENCES DE FRANCE doit être déboutée de sa demande visant à voir dire le taux de TVA applicable et à rembourser le trop-perçu ; »
1°) ALORS QUE la demande formée par la société preneuse, qui tendait à « dire que le taux de TVA applicable sur les loyers et indemnités d'occupation est de 5,5% puis de 7% à compter du 1er janvier 2012 », portait ainsi sur toute la durée des relations des parties et non pas seulement sur une période passée, de sorte qu'était inopérant le fait que le preneur ait, pour le passé, intégralement déduit la TVA versée de celle dont elle était elle-même redevable ; qu'en statuant par ce motif impropre, la Cour d'appel a violé les articles 4 et 31 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le locataire d'établissements d'hébergement, parmi lesquels figurent les hôtels, est assujetti au taux de taxe sur la valeur ajoutée réduit de 5,5% puis de 7% à compter du 1er janvier 2012 ; qu'en refusant d'appliquer à la société Les Nouvelles Résidences de France, en sa qualité d'exploitant hôtelier, le taux de taxe sur la valeur ajoutée réduit, au motif inopérant de l'absence de toute décision de l'administration fiscale, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 279 du Code général des impôts ;
3°) ALORS AU SURPLUS qu'à supposer qu'il ait existé une difficulté à cet égard, il appartenait au juge judiciaire de poser une question préjudicielle à la juridiction administrative, seule compétente pour trancher cette difficulté portant sur la détermination du taux de TVA ; que la Cour d'appel a violé l'article 199 du Livre des procédures fiscales
4°) ALORS QU' il n'est pas possible de procéder à la déduction d'une taxe sur la valeur ajoutée illégalement ou irrégulièrement facturée ; qu'en considérant que l'opération était en tout état de cause neutre pour la société Les Nouvelles

Résidences de France, en raison des déductions effectuées par elle, sans tenir compte de la circonstance que les déductions ne pouvaient pas s'opérer sur la base d'un montant de taxe sur la valeur ajoutée partiellement indu, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 271 et suivants du code général des impôts ;

5°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU' il appartient à chaque entreprise de justifier à la fois de la taxe sur la valeur ajoutée collectée et de celle déduite et reversée ; qu'en retenant, pour débouter la société Les Nouvelles Résidences de France de sa demande, qu'aucun élément n'était produit pour démontrer que le bailleur, la société AD Capital, n'aurait pas reversé la taxe perçue, cependant qu'il appartenait à celui-ci d'en justifier, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve, en violation de l'article 1315 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté la société Les Nouvelles Résidences de France de sa demande tendant à voir dire et juger que le bail ne comporte pas de clause permettant d'appliquer la taxe sur la valeur ajoutée sur les charges et de condamner la société AD Capital à lui rembourser les sommes indument perçues au titre de la taxe sur la valeur ajoutée sur charges depuis 2006 ;

AUX MOTIFS QUE « la sociétés Les Nouvelles Résidences de France soutient que la société ADC Capital applique à tort la TVA sur les charges depuis 2006, alors que le bail ne la prévoit pas ; que la société ADC SIIC invoque l'instruction fiscale 3 B-2-06 du 21 mars 2006, relative aux règles de TVA applicables aux remboursements de charges locatives, aux termes de laquelle le bailleur est désormais assujetti à la TVA à compter de l'année 2006 en ce qui concerne les charges locatives ; que la clause du bail fait obligation à la locataire de rembourser au bailleur tous les impôts, contribution et autres taxes, présents ou futurs, grevant les lieux loués, même ceux incombant aux propriétaires, taxes foncières et autres ; qu'ainsi, en l'absence d'éléments contraires émanant de l'administration fiscale, la société Les Nouvelles Résidences de France n'est pas fondée à contester l'application aux charges en cause de la TVA» ;

1°) ALORS QU' en retenant, pour juger que la taxe sur la valeur ajoutée sur les charges étaient dues par la société Les Nouvelles Résidences de France, que l'instruction fiscale 3 B-2-06 du 21 mars 2006 était applicable au locataire, cependant qu'elle rappelle elle-même que cette instruction est relative aux règles de TVA applicables aux remboursements de charges locatives, aux termes de laquelle le bailleur est désormais assujetti à la TVA à compter de l'année 2006 en ce qui concerne les charges locatives, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences, qui s'inféraient de ses propres constatations, a violé l'article 1134 du Code civil.

2°) ALORS QU' en retenant, pour juger que la taxe sur la valeur ajoutée sur charges était due par la société Les Nouvelles Résidences de France, que la clause du bail faisait obligation à la locataire de rembourser au bailleur tous les impôts, contributions et autres taxes, présents ou futurs, grevant les lieux loués, même ceux incombant aux propriétaires, taxes foncières et autres, cependant que la taxe sur la valeur ajoutée, qui est un impôt indirect et général sur la consommation, n'est pas une taxe grevant les lieux loués, ce dont il s'inférait que la taxe sur la valeur ajoutée sur charges n'était pas due par la locataire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences qui s'inféraient de ses propres constatations, a violé l'article 1134 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté la société Les Nouvelles Résidences de France de sa demande de remboursement au titre de la régularisation des charges et des honoraires d'encaissement facturés à tort ;

AUX MOTIFS QUE « la cour d'appel de Paris, dans le dispositif de l'arrêt susvisé, a seulement confirmé le jugement du tribunal de grande instance de Paris qui, le 6 avril 2006, a dit que les commandements et les retards de paiement ne constituaient pas des motifs graves et légitimes au refus de paiement d'une indemnité d'éviction ; que toutefois, il n'est pas contesté par la société ADC SIIC que la société Les Nouvelles Résidences de France a vu son compte crédité au mois de janvier 2007 de la somme de 863,48 ¿, résultant d'un trop perçu ; que la société ADC SIIC soutient que cette somme a été déduite du décompte récapitulatif des sommes dues ; qu'en effet, sur le décompte reprenant les sommes dues au mois de janvier 2007 apparaît au crédit la somme de 20.363,48 ¿ réglée au titre des charges de l'année 2006 alors qu'au débit, figure la contrepassation d'écriture pour la somme de 19.500 ¿, soit la différence créditée de 863,48 ¿ ; que la restitution du trop perçu a donc bien été effectué » ;

ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les documents qui sont soumis à son examen ; qu'en considérant, pour juger que la restitution du trop perçu de 863,48 euros avait bien été effectuée, que figurait sur le décompte reprenant les sommes dues au mois de janvier 2007, une contrepassation réduisant la somme initiale de 20.363,48 euros, réglée au titre des charges de

l'année 2006, à celle de 19.500 euros, démontrant une différence créditée de 863,48 euros, cependant que le détail des quittances locataire du 1er janvier 2007 au 1er juin 2008, établissait que, si la somme de 20.363,48 euros avait fait l'objet d'une « REGULARISATION CHARGES 2006 » et avait été alors ramenée à la somme de 19.500 euros, à la date du 22 janvier 2007, cette régularisation avait ensuite fait l'objet d'une « ANNUL. REGUL. CHARGES 2006 » pour un montant de 863,48 euros, à la date du 20 décembre 2007, la Cour d'appel a dénaturé par omission le décompte des quittances locataire, en violation de l'article 1134 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300834