

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 10 FÉVRIER 2016

(n° 37, 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/24784

Décision déferée à la Cour : Jugement du 12 Décembre 2013 - Tribunal de Grande Instance
de PARIS - RG n° 12/10606

APPELANTS

Madame Paulette MAZELIER veuve DUVAL-BERTIN
Née le 23 Avril 1926 à PARIS (75016)
20 rue Scheffer
75016 Paris

Monsieur Jacques DUVAL-BERTIN
Né le 17 Décembre 1950 à IVRY SUR SEINE (94200)
20 rue Scheffer
75016 PARIS

Monsieur François DUVAL-BERTIN
Né le 05 Mai 1960 à IVRY SUR SEINE (94200)
20 rue Scheffer
75016 PARIS

Madame Hélène DUVAL-BERTIN épouse BRUNET
Née le 04 Juillet 1954 à IVRY SUR SEINE (94200)
12 chemin de Bellevue
31280 AIGREFEUILLE

Représentés par Me Michel GUIZARD de la SELARL GUIZARD ET ASSOCIES, avocat
au barreau de PARIS, toque : L0020, avocat postulant
Assistés de Me Hélène HELWASER, avocat au barreau de PARIS, toque : C0225, avocat
plaidant

INTIMÉE

SNC FAUBOURG 216-224 prise en la personne de ses représentants légaux
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 004 442
224 rue du Faubourg Saint Denis
75010 PARIS

Représentée par Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque :
K0065, avocat postulant
Assistée de Me Sandra KABLA de la SELAFA CMS BUREAU FRANCIS LEFEBVRE,
avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 30 Novembre 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Brigitte CHOKRON, conseillère, chargée d'instruire l'affaire, laquelle a été préalablement entendue en son rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Chantal BARTHOLIN, présidente
Madame Brigitte CHOKRON, conseillère
Madame Caroline PARANT, conseillère

Greffier : lors des débats : Madame Orokia OUEDRAOGO

ARRÊT :

- contradictoire,
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,
- signé par Madame Chantal BARTHOLIN, présidente, et par Madame Orokia OUEDRAOGO, greffière.

Suivant acte sous seing privé du 23 juin 1982, Mme Lacan aux droits de laquelle se trouvent aujourd'hui les consorts Duval-Bertin, a donné à bail en renouvellement à Mme Urien, aux droits de laquelle vient la société Faubourg 216-224, pour une durée de neuf ans à effet du 1^{er} janvier 1982, un immeuble situé 216, rue du Faubourg Saint-Denis à Paris 10^{ème}, à usage d'hôtel meublé, au prix annuel en principal de 70.000 francs (10.671,50 euros) .

Le bail a été renouvelé suivant acte sous seing privé du 8 mars 1993 pour une durée de neuf ans à effet du 1^{er} janvier 1991 .

Il a été encore renouvelé, à compter du 31 décembre 2001, pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer fixé par arrêt de la cour d'appel de Paris du 15 décembre 2005 "selon les règles du plafonnement, toutes autres clauses et conditions du bail expiré restant inchangées".

Les consorts Duval-Bertin s'étant vus notifier par l'administration fiscale, le 23 juillet 2009, un redressement sur la TVA applicable au montant des loyers encaissés, ont demandé d'en assumer le règlement à la société locataire qui s'y est refusée en faisant valoir qu'aucune stipulation du bail ne prévoyait l'assujettissement du loyer à la TVA.

C'est dans ces circonstances que, suivant assignation du 18 juillet 2012, Paulette Mazelier veuve Duval-Bertin, Jacques Duval-Bertin, François Duval-Bertin et Hélène Duval-Bertin épouse Brunet, ont saisi le tribunal de grande instance de Paris aux fins de condamnation de la société Faubourg 216-224 au paiement de la somme de 8.835,11 euros correspondant à la TVA sur les loyers depuis le 1^{er} juin 2009 .

Par jugement contradictoire du 12 décembre 2013, le tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté les consorts Duval-Bertin de l'ensemble de leurs demandes,
- condamné Paulette Mazelier veuve Duval-Bertin, Jacques Duval-Bertin, François Duval-Bertin et Hélène Duval-Bertin épouse Brunet à verser à la société Faubourg 216-224 la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Paulette Mazelier veuve Duval-Bertin, Jacques Duval-Bertin, François Duval-Bertin et Hélène Duval-Bertin épouse Brunet aux entiers dépens dont distraction,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire .

Paulette Mazelier veuve Duval-Bertin, Jacques Duval-Bertin, François Duval-Bertin et Hélène Duval-Bertin épouse Brunet, ci-après les consorts Duval-Bertin, ont relevé appel de ce jugement le 24 décembre 2013; par dernières conclusions signifiées le 14 septembre 2015, les appelants demandent à la cour, au visa des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, 279, 260D et 261D du code général des impôts, d'infirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions, statuant à nouveau, de :

- condamner la société Faubourg 216-224 à leur payer :
 - *la somme de 41.663,50 euros correspondant à la TVA impayée sur les loyers depuis le 1^{er} juin 2009, avec intérêts de droit à compter du 20 janvier 2010,
 - *la somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi, le locataire ayant refusé de donner, d'une part la répartition de son chiffre d'affaires rendant le bail passible de la TVA à taux normal, d'autre part, la répartition des locaux concernant, d'une part, l'hébergement, d'autre part, la restauration,
 - *la somme de 15.000 euros, le débiteur spéculant mais en vain sur l'inertie du créancier , conformément à l'article 1153 alinéa 4 du code civil,
- condamner la société Faubourg 216-224 à payer aux consorts Duval-Bertin la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel dont distraction .

La société Faubourg 216-224 (SNC), intimée, par dernières conclusions signifiées le 14 septembre 2015, demande à la cour, au visa des articles 1134 du code civil, de confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris, en conséquence :

- dire que les consorts Duval-Bertin ne peuvent pas l'obliger à accepter l'assujettissement de son loyer à la TVA,
- rejeter toutes les demandes des consorts Duval-Bertin,
- condamner les consorts Duval-Bertin au paiement de la somme de 7.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens dont distraction .

SUR CE :

Les appelants maintiennent devant la cour leurs prétentions telles que soutenues devant les premiers juges ;

Ils rappellent que selon les termes du bail, "la partie preneuse remboursera l'impôt foncier et ses accessoires, ainsi que le droit au bail qui est payé annuellement à l'Enregistrement" et relèvent que la TVA n'est pas stipulée au nombre des taxes mises à la charge du preneur ;

Ils font néanmoins valoir que la société Faubourg 216-224, exploite une activité d'hôtel meublé proposant en sus de l'hébergement, des prestations de petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison ; que le bail se trouve ainsi soumis de plein droit à la TVA par application de l'article 261D du code général des impôts qui dispose que "toutes les locations hôtelières ou assimilées sont passibles de la TVA" ;

Ils précisent que le droit au bail prévu par le contrat a été supprimé de même que, à compter de 2006, la contribution sur les revenus locatifs qui l'avait remplacé et que la

locataire ne peut refuser de rembourser à son bailleur la TVA à laquelle le bail est soumis de plein droit ;

Or, la locataire réplique à bon droit que l'assujettissement des loyers à la TVA doit être expressément prévu par le bail lequel ne fait en l'espèce aucune mention de cette taxe ;

Peu important que le droit au bail, auquel était assujetti le bailleur, ait été supprimé, et que le loyer du bail soit désormais soumis de plein droit à la TVA, le remboursement de celle-ci ne peut s'imposer au preneur que s'il est compris dans le champ contractuel par une clause expresse du bail ou un accord postérieur des parties ;

C'est dès lors à bon droit et par de justes motifs que la cour fait siens que les premiers juges ont retenu que les consorts Duval-Bertin ne sont pas fondés, en l'absence de stipulation contractuelle les y autorisant, à faire supporter à la société Faubourg 216-224 un loyer majoré de la TVA ;

Le jugement déféré sera en conséquence confirmé ;

L'équité commande de condamner les appelants à payer à l'intimée une indemnité complémentaire de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles ; les appelants succombant à la procédure en supporteront les dépens .

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne Paulette Mazelier veuve Duval-Bertin, Jacques Duval-Bertin, François Duval-Bertin et Hélène Duval-Bertin épouse Brunet à payer à la société Faubourg 216-224 une indemnité complémentaire de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens de la procédure d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile .

LA GREFFIÈRE



LA PRÉSIDENTE



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier en Chef