

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 19 mars 2008
N° de pourvoi: 07-10704
Publié au bulletin

Rejet

M. Weber, président
Mme Monge, conseiller rapporteur
M. Guérin, avocat général
SCP Choucroy, Gadiou et Chevallier, SCP Laugier et Caston, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Paris 19e, 7 novembre 2006) rendu en dernier ressort, que M. X..., locataire d'un appartement propriété de la société Gecina (la société), a assigné la bailleresse en remboursement d'un trop-perçu de charges locatives ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'aux termes de l'article 2 c) du décret n° 87-713 du 26 août 1987, lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion de son salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à hauteur des trois quarts de leur montant, retenu, à bon droit, que la récupération du salaire du gardien était subordonnée à l'exécution directe et cumulative par celui-ci de ces deux tâches et ne pouvait trouver à s'appliquer dans le cas d'un simple travail administratif de contrôle et de surveillance, et constaté que les contrats versés aux débats établissaient que la société avait confié l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets à un prestataire de service et réservé aux gardiens l'accomplissement de tâches administratives, le tribunal en a exactement déduit, sans méconnaître le principe d'égalité, que la société ne pouvait récupérer les trois quarts du salaire des gardiens auprès des locataires et devait être condamnée à les leur restituer ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société fait grief au jugement de la débouter de sa demande reconventionnelle tendant au paiement de frais engagés pour la surveillance de la résidence la nuit et les samedis et dimanches, alors, selon le moyen, que la gestion d'affaires suppose une intervention purement volontaire du gérant ; que l'obligation pour le bailleur d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux et des équipements mis à sa disposition n'implique pas celle de mettre en oeuvre un service de surveillance la nuit et les samedis et dimanches ; qu'en décidant le contraire, le tribunal d'instance a violé l'article 1372 du code civil, ensemble les articles 1719 et 1725 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la liste des charges récupérables prévue en annexe au décret du 26 août 1987 a un caractère limitatif, que le gardiennage de nuit et de week-end n'y est pas mentionné et que les conditions de la gestion d'affaires supposent que le gérant ait accompli pour le compte du maître un acte utile sans y être ni légalement ni contractuellement tenu, et relevé que la société était liée à chaque locataire par un contrat générateur de droits et d'obligations, dont celle d'assurer la jouissance paisible des lieux et des équipements mis à la disposition des résidents, le tribunal en a exactement déduit que les conditions d'application des articles 1372 à 1375 du code civil n'étaient pas réunies et que la bailleresse ne pouvait se voir autoriser à conserver la quote-part de charges récupérées à tort ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que la société fait grief au jugement de la condamner à payer au locataire une somme au titre de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), alors, selon le moyen :

1°/ qu'une loi peut être considérée comme interprétative lorsqu'elle se borne à reconnaître, sans rien innover, un état de droit préexistant qu'une définition imparfaite avait rendu susceptible de controverses ; qu'en considérant que la loi du 13 juillet 2006, au regard en particulier de son article 88-I 4°, lequel avait complété l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, n'était pas interprétative, quand pourtant elle avait manifestement corrigé une interprétation controversée résultant d'une définition imparfaite des dispositions antérieures, le tribunal d'instance a violé l'article 2 du code civil ;

2°/ qu'une loi fiscale non répressive peut parfaitement être rétroactive, sauf à ne pas préjudicier aux contribuables dont les droits ont été reconnus par une décision de justice passée en force de chose jugée ; qu'en retenant qu'à supposer que la loi du 13 juillet 2006 soit interprétative, elle ne pouvait être rétroactive en raison de ses incidences fiscales, le tribunal d'instance a violé l'article 2 du code civil ;

3°/ que les lois interprétatives entrées en vigueur antérieurement à l'introduction de l'action en justice produisent leurs effets rétroactifs sans qu'il y ait lieu pour le juge de caractériser l'existence d'impérieux motifs d'intérêt général ; qu'en retenant qu'il ne résultait pas du cadre précis et restreint de la modification opérée par l'article 88-I 4° de la loi du 13 juillet 2006 l'existence d'impérieux motifs d'intérêt général justifiant une application rétroactive de cette loi, le tribunal d'instance a violé l'article 2 du code civil ;

4°/ que le caractère précis et restreint d'un texte interprétatif n'exclut pas qu'il puisse répondre à d'impérieux motifs d'intérêt général ; qu'en toute hypothèse, en considérant de la sorte qu'il ne résultait pas du cadre précis et restreint de la notification opérée par l'article 88-I 4° de la loi du 13 juillet 2006 l'existence d'impérieux motifs d'intérêt général justifiant une application rétroactive de celle-ci, le tribunal d'instance a violé l'article 2 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'au vu de l'annexe au décret du 26 août 1987 fixant la liste limitative des charges locatives récupérables, seule la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) relative à la consommation d'eau est expressément reconnue comme étant récupérable sur le locataire et relevé, à bon droit, que la loi nouvelle régit immédiatement les effets à venir des situations juridiques en cours et qu'en l'absence de dispositions expresses le mentionnant, il ne résulte pas des débats parlementaires que le législateur ait entendu conférer à la loi du 13 juillet 2006 un caractère interprétatif et rétroactif, le tribunal, qui a exactement retenu que la loi du 13 juillet 2006, et en particulier l'article 88-I 4° complétant l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, avait vocation à s'appliquer en l'espèce, sous réserve que la période concernée ne fût pas antérieure à sa date de promulgation, en a, abstraction faite de motifs surabondants relatifs aux incidences fiscales, justement déduit que la société avait imputé à tort aux locataires la TVA afférente aux contrats d'entreprise et qu'elle devait être condamnée à la leur rembourser ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Gecina aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Gecina à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ;

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

Publication : Bulletin 2008, III, N° 55

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Paris 19ème du 7 novembre 2006

Titrages et résumés :

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Prix - Prestations, taxes et fournitures - Charges récupérables - Exclusion - Cas

Le bailleur qui expose des frais de mise en oeuvre d'un service de surveillance de l'immeuble donné à bail la nuit et les samedis et dimanches n'est pas fondé à invoquer les règles de la gestion d'affaires pour conserver la quote-part qu'il a récupérée de ce chef auprès des locataires

QUASI-CONTRAT - Gestion d'affaires - Définition - Volonté de représenter - Incompatibilité avec l'exécution d'une obligation légale ou contractuelle

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Prix - Prestations, taxes et fournitures - Charges récupérables - Coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise - TVA - Application dans le temps de la loi nouvelle - Détermination - Portée

L'article 88 I 4° de la loi du 13 juillet 2006 complétant l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux charges récupérables n'ayant pas de caractère interprétatif et ne régissant que les effets à venir des situations juridiques en cours, le bailleur qui a récupéré, auprès de ses locataires, la TVA afférente aux contrats d'entreprise pour une période antérieure à la date de promulgation de la loi du 13 juillet 2006, doit être condamné à la leur rembourser

LOIS ET REGLEMENTS - Loi - Loi interprétative - Exclusion - Cas

Précédents jurisprudentiels :

Sur le n° 1 : Sur l'exclusion de frais de gardiennage des charges récupérables, à rapprocher : 3e Civ., 8 octobre 1997, pourvoi n° 95-20.113, Bull. 1997, III, n° 186 (2) (rejet) Sur l'incompatibilité de la gestion d'affaires avec l'exécution d'une obligation légale ou contractuelle, à rapprocher : 3e Civ., 11 octobre 1984, pourvoi n° 83-12.686, Bull. 1984, III, n° 369 (rejet), et les arrêts cités ; 1re Civ., 17 juillet 1996, pourvoi n° 92-19.017, Bull. 1996, I, n° 323 (2) (cassation) ; 3e Civ., 20 janvier 1999, pourvoi n° 97-16.470, Bull. 1999, III, n° 17 (rejet), et l'arrêt cité

Sur le n° 2 : Sur l'exclusion de la TVA des charges récupérables, sous l'empire de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 avant l'entrée en vigueur de l'article 88 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, à rapprocher : 3e Civ., 24 mars 2004, pourvoi n° 01-14.439, Bull. 2004, III, n° 60 (1) (rejet)