

Tribunal judiciaire de Paris, 7 mars 2024, 23/07848

Synthèse

Juridiction : Tribunal judiciaire de Paris

Numéro de pourvoi : 23/07848

Dispositif : Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

Référence abrégée : TJ Paris, 7 mars 2024, n° 23/07848

Lien Judilibre : <https://www.courdecassation.fr/decision/65ea14434fe60d5021251a9f>

Chronologie de l'affaire

Tribunal judiciaire de Paris

7 mars 2024

Texte intégral

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Le :

Copie conforme délivrée
à : Me NEU-JANICKI

Copie exécutoire délivrée
à : Mme [Z]

Pôle civil de proximité

■

PCP JCP requêtes

N° RG 23/07848 - N° Portalis 352J-W-B7H-C27CN

N° MINUTE :
1/2024

JUGEMENT

rendu le jeudi 07 mars 2024

DEMANDERESSE

Madame [P] [C], demeurant [Adresse 1]
comparante en personne

DÉFENDERESSE

S.A.R.L. HOUSE AND CO SOPHIE BERNARD, dont le siège social est sis [Adresse 2]
représentée par Me Gabriel NEU-JANICKI, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #A0891

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Cécile THARASSE, Juge, juge des contentieux de la protection
assistée d'Arjun JEYARAJAH, Greffier,

DATE DES DÉBATS

Audience publique du 11 janvier 2024

JUGEMENT

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 07 mars 2024 par Cécile THARASSE, Juge assistée d'Arjun JEYARAJAH, Greffier

Décision du 07 mars 2024

PCP JCP requêtes - N° RG 23/07848 - N° Portalis 352J-W-B7H-C27CN

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte du 5 avril 2022, la SARL House and Co a donné à bail à Mme. [C] pour une durée d'un an à compter du 12 avril 2022, un logement meublé d'une surface habitable de 25 m², expressément soumis à la loi du 6 juillet 1989 situé [Adresse 1] à [Localité 3].

Le loyer mensuel était fixé à la somme de 1 004 euros TTC et il était prévu un forfait de charges de 145 euros TTC outre une provision de 50 euros pour l'électricité.

Le bail prévoit une liste de charges, dont notamment la fourniture du linge de lit et de toilette, sans nettoyage, le nettoyage du logement une fois par mois, un contact mail pour signaler une difficulté.

Par requête reçue au greffe le 10 octobre 2023, Mme. [C] a sollicité la convocation de la SARL House and Co aux fins d'obtenir :

- la régularisation du loyer et du forfait de charges conformément à la législation en vigueur,
- le remboursement de la somme de 2 979 euros correspondant aux sommes indûment perçues au titre des loyers et charges imposés à la TVA,
- 500 euros à titre de dommages et intérêts.

A l'audience du 11 janvier 2024 Mme. [C] a demandé :

- qu'il soit donné force exécutoire à l'avis de la commission de conciliation du 10 juillet 2023 indiquant que la TVA ne saurait être appliquée sur le loyer et les charges, que le loyer majoré ne peut excéder 912,50 euros par mois et que le forfait de charges ne peut excéder 122 euros par mois,
 - qu'il soit ordonné que ces montants soient appliqués au bail pour l'avenir,
 - que soit ordonné le remboursement du trop perçu, soit la somme de 2 394 euros,
- En tout état de cause, si le loyer était assujéti à la TVA,
- qu'il soit ordonné que les plafonds prévus par la législation soient respectés,
 - que la SARL House and Co soit condamnée à restituer le trop versé de 2 394 euros,
 - que la provision d'électricité soit supprimée,
 - que la SARL House and Co soit déboutée de ses demandes d'indemnisation des frais de procédure.

Elle sollicite en outre 500 euros à titre de dommages et intérêts.

Elle a principalement fait valoir :

- que sa requête était recevable au regard des dispositions de l'article 750-1 du code de procédure civile compte tenu de la saisine préalable de la commission de conciliation,
- que le montant du loyer payé excède le loyer plafond en vigueur à [Localité 3],
- qu'il n'est pas possible d'appliquer la TVA sur le montant des charges, lesquelles doivent être justifiées au regard des dépenses engagées,
- que les prestations évoquées pour justifier de l'application de la TVA ne satisfont pas aux critères posés par l'article 261-4-b du CGI, la prestation de ménage mensuelle étant insuffisante et l'existence d'un contact par mail ne pouvait être assimilé à la réception d'un hébergement hôtelier, d'autant qu'il s'agit d'une location de longue durée,
- que le bailleur n'est pas fondé à imposer une communautarisation de l'électricité ni à solliciter une provision et que le montant de ces provisions apparaît manifestement excessif.

Elle a en outre sollicité 500 euros à titre de dommages et intérêts.

La SARL House and Co a pour sa part soulevé l'irrecevabilité de la demande au regard des dispositions de l'article 750-1 du code de procédure civile.

Elle sollicite :

- A titre subsidiaire le débouté des demandes
- A titre infiniment subsidiaire, pour le cas où le tribunal jugerait que le loyer et prestations de service ne sont pas assujetties à la TVA la fixation du trop perçu à la somme mensuelle de 114,50 euros,
- A titre encore plus subsidiaire, que Mme. [C] rembourse au bailleur sa consommation réelle d'électricité sur présentation des factures.

A titre reconventionnel elle demande le paiement d'une somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient à l'appui de ses demandes :

- que la saisine de la commission de conciliation ne constitue pas une conciliation telle qu'envisagée par l'article 750-1, puisque cette commission n'est pas un conciliateur de justice et que sa saisine en la matière n'est pas obligatoire,
- que le loyer et les charges du bail meublé avec prestations de service consenti à Mme. [C] sont soumis à la TVA en application de l'article 261.D du code général des impôts, puisque sont fournis le nettoyage du logement, le linge de maison et un service de réception à l'entrée dans les lieux ainsi qu'un contact par email et un numéro de téléphone dédié pour toute difficulté en cours de bail.
- que selon la doctrine fiscale, la base d'imposition s'applique tant au prix du loyer qu' aux charges,
- que la TVA ainsi collectée est reversée à l'administration fiscale, tout comme l'est la taxe d'ordures ménagères,
- que la TVA incombant à l'utilisateur final, le loyer de référence doit par conséquent être apprécié hors taxes,
- qu'enfin une régularisation a été effectuée pour les provisions d'électricité.

Bien que les demandes additionnelles présentées à l'audience soient pour partie des demandes indéterminées, celles-ci ont été présentées contradictoirement à l'audience du 11 janvier 2024 devant le juge des contentieux de la protection, compétent pour en connaître et devant lequel les parties sont dispensées de représentation par avocat. Elles sont par conséquent recevables.

Au regard de ces demandes additionnelles, la présente décision sera rendue en premier ressort.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

Vu la requête introductive d'instance et les conclusions déposées par les parties à l'audience du 11 janvier 2024 développées oralement lors des débats ;

Sur la recevabilité de la demande.

L'article 750-1 du décret du 11 mai 2023 prévoit que la demande en justice tendant au paiement d'une somme d'un montant inférieur à 5 000 euros est précédée à peine d'irrecevabilité d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, une tentative de médiation ou une tentative de procédure participative.

Les parties sont dispensées de cette obligation lorsque, selon le texte, l'absence de recours à un mode de résolution des conflits est justifiée par un motif légitime tenant soit à l'urgence manifeste, soit aux circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative soit à l'indisponibilité des conciliateurs entraînant l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai supérieur à trois mois.

En l'espèce, Mme. [C] a saisi la commission départementale de conciliation chargée de résoudre amiablement les litiges entre locataires et bailleurs, cette commission ayant rendu un avis le 10 juillet 2023. Il ressort par ailleurs des documents produits par Mme. [C] que celle-ci a saisi le 19

décembre 2023 un conciliateur de justice en la personne de M. [H] [U], lequel lui a précisé en retour le 20 décembre 2023 que son intervention n'était pas nécessaire pour permettre de saisir le juge des contentieux de la protection, ceci en raison de la saisine préalable de la commission de conciliation.

Le refus du conciliateur et l'absence de conciliation devant la commission auquel ce type de contentieux est spécialement dévolu, constituent en l'espèce des motifs légitimes dispensant la demanderesse de la conciliation préalable prévue à l'article 750-1 du code de procédure civile.

La demande sera par conséquent déclarée recevable.

Sur le montant du loyer

Il est constant que le bail conclu entre les parties est soumis partiellement aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 en application du titre I bis de cette loi puisqu'il s'agit d'une location meublée d'un logement constituant la résidence principale du locataire.

L'article 140 de la loi du 23 novembre 2018, qui régit l'encadrement des loyers applicable notamment à [Localité 3] prévoit en sa section IV que cet encadrement n'est pas applicable aux logements situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

Le c du 4° de l'article 261.D dans sa rédaction applicable du 5 mai 2017 au 31 décembre 2023 visait les locations de locaux meublés consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement remplissant des conditions de prestations para-hôtelières (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fournitures de linge de maison, et réception de la clientèle), à savoir, les résidences de services gérées par un exploitant professionnel chargé de l'exploitation commerciale de la résidence.

Les modifications effectuées par la loi du 29 décembre 2023 n'ont pas eu d'incidences sur le c du 4° de l'article 261 D.

En l'espèce, la location meublée a été consentie par la SARL House and Co, selon un bail consenti à un particulier et non à l'exploitant d'un établissement d'hébergement. Il n'est donc aucunement concerné par le 4° c de l'article 261 D.

Le bail du 5 avril 2022 est donc soumis au dispositif d'encadrement des et à l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018. Ce dispositif prévoit en sa section III-A que le loyer de base des logements mis en location est fixé dans la limite du loyer de référence majoré et qu'une action en diminution du loyer peut être engagée par le locataire, dans l'intérêt duquel ces dispositions ont été instaurées, si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur lors de la signature du contrat.

En l'espèce, le loyer de référence majoré était à la date de conclusion du bail de 912,50 euros, le loyer contractuel a été fixé à 913 euros HT et 1 004 euros TTC.

Quand bien même il est possible de s'interroger sur l'application de la TVA à une location meublée soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1989, compte tenu de la difficulté à mettre en harmonie les textes fiscaux et les dispositions de la loi de 1989 et du plafonnement des loyers, ainsi que sur la concurrence potentielle qu'apporte une telle location aux activités hôtelières, il n'appartient pas au juge judiciaire, qui n'est pas le juge de l'impôt, de juger si la TVA est ou non applicable au bail en cause, seul le tribunal administratif pouvant trancher la question de l'assujettissement à la TVA.

Le juge des contentieux de la protection est en revanche compétent pour statuer sur la licéité du loyer et des charges locatives facturées au locataire.

Force est de constater que le terme "loyer", tel que figurant à l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 vise le prix que le locataire paye en contrepartie de la jouissance du bien (Dictionnaire Cornu Association Henri Capitant, Dictionnaire des termes juridiques).

Les locataires particuliers ne pouvant récupérer la TVA, en l'espèce, le prix payé par Mme. [C] est donc de 1 004 euros, puisqu'un locataire personne physique ne peut récupérer la TVA. Ce prix excède par conséquent le loyer plafond de 912,50 euros.

Il ne saurait à cet égard être argué du fait que d'autres taxes, telle la taxe d'ordures ménagères, seraient récupérables sur le locataire, puisque que la taxe d'ordures ménagères correspond à une charge locative représentant un service rendu incombant in fine au locataire, à la différence de la TVA qui ne correspond à aucune charge locative et s'applique en l'espèce au loyer.

Mme. [C] est donc en droit de solliciter la restitution, depuis la prise à bail, de la somme mensuelle excédant le loyer plafond, soit $91,50 \times 20 \text{ mois} = 1\,830$ euros arrêté au mois de décembre 2023.

Il convient par ailleurs d'ordonner la rectification du bail pour l'avenir.

Sur les charges

Le bail prévoit en l'espèce un forfait de charges d'un montant hors taxes de 122 euros HT soit 145 euros après application de la TVA.

L'article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989, applicable aux logements meublés occupés aux fins de résidence principale, prévoit que les charges locatives peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure, mais à une seule révision annuelle.

Il est précisé que le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi.

L'article 23 quand à lui dispose que les charges sont récupérables sur justificatifs, en contrepartie notamment des services rendus liés à l'usage de la chose louée et des dépenses

d'entretien courant et que le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense TTC acquittée par le bailleur.

Ainsi si le forfait de charges est licite en matière de bail meublé, il suit néanmoins les règles générales de la récupération des charges telle que prévue par la législation des baux d'habitation et doit rester au plus proche des sommes acquittées TTC par le bailleur auprès des tiers, sauf au bailleur à démontrer qu'il effectue lui-même les prestations qui sont fournies à son locataire. Ainsi, le bailleur n'est pas censé pratiquer une marge sur les charges locatives.

En l'espèce, le seul document produit par le bailleur pour justifier du montant des charges est un relevé établi par un administrateur de biens, la société Marchal Syngest, pour l'année 2022, faisant état de " charges générales", " charges studios" et "services communs", pour un montant total de 3 271,55 euros sans que l'on sache à quoi correspondent précisément ces sommes.

Le bailleur n'établissant pas qu'il effectue lui-même les prestations de service liées à l'usage des éléments de la chose louée, notamment le nettoyage et la conciergerie et n'apportant en l'espèce aucune valeur ajoutée, les charges locatives qu'il récupère sur le locataire en vertu de l'article 23 de la loi de 1989 sont nécessairement des dépenses TTC acquittées par ses soins auprès de tiers dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Ces charges, qui sont en définitive récupérées sur le locataire, ne peuvent, compte tenu des dispositions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1989, donner lieu au paiement par le locataire d'une nouvelle taxe sur la valeur ajoutée, sauf à permettre au bailleur de faire un bénéfice sur la TVA ainsi recueillie en déduisant lors de sa déclaration fiscale la TVA que lui ont facturée les prestataires de services alors qu'il l'a déjà récupérée auprès du locataire.

Il convient par conséquent de faire droit à la demande de restitution du trop perçu de charges à hauteur de : 23 euros x 20 mois = 460 euros.

S'agissant d'un forfait de charges, celui-ci ne saurait être remis en cause pour l'année écoulée.

Il appartiendra le cas échéant au bailleur, qui fait valoir que le coût réel des charges est en réalité du double du forfait convenu, de procéder à la révision du forfait de charges en produisant tout justificatif utile dans le respect des dispositions de la loi de 1989.

Sur l'électricité

Il résulte du décret du 23 décembre 1994 que toute rétrocession d'énergie par un client direct à quelque titre que ce soit à un ou plusieurs tiers est interdite, sauf autorisation du concessionnaire donnée par écrit.

Le code de l'énergie prévoit par ailleurs que toute personne est en droit de choisir son fournisseur d'énergie.

Ces dispositions sont inspirées par le souci de permettre aux bénéficiaires du contrat de fourniture d'énergie de choisir librement leur fournisseur, leur contrat et de négocier librement le tarif.

Ainsi que l'a jugé la Cour de Cassation, (civ 3° 2 octobre 2013 n° 12-24-795) la clause du bail relative à la refacturation d'électricité est nulle, le locataire ayant bénéficié de la fourniture d'électricité et l'ayant consommée devant néanmoins payer cette consommation.

Il convient par conséquent de faire droit à la demande de suppression de la clause concernant la provision pour électricité.

Sur les demandes annexes

La résistance de la SARL House and Co ne pouvant dégénérer en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages-intérêts que dans le cas de malice, mauvaise foi, erreur grossière équipollente au dol ou encore légèreté blâmable, lesquelles ne sont pas justifiées en l'espèce, la demande de dommages-intérêts sollicitée sur ce fondement par Mme. [C] sera rejetée.

Les dépens sont à la charge de la partie perdante à savoir la SARL House and Co qui sera par conséquent déboutée de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

Dit que le prix du loyer du bail consenti à Mme. [C] le 5 avril 2022 ne pouvait excéder la somme mensuelle de 912,50 euros (neuf cent douze euros et cinquante centimes),

Dit que le forfait charges ne saurait excéder pour le passé la somme de 122 euros (cent vingt deux euros), à charge pour le bailleur de procéder à une révision en justifiant des factures justificatives des charges locatives,

Condamne la SARL House and Co à restituer à Mme. [C] les sommes de 1830 euros (mille huit cent trente euros) au titre des loyers trop-perçus au mois décembre 2023 inclus et 460 euros (quatre cent soixante euros) au titre des charges trop perçues au mois de décembre 2023 inclus,

Prononce la nullité de la clause prévoyant une provision pour charges au titre de la fourniture d'électricité,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne la SARL House and Co aux dépens,

Rappelle que la présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire.

Fait à PARIS, le 7 mars 2024

le greffierle Président