

Banque & Droit n°89 – SOMMAIRES DE JURISPRUDENCE

Jean-Louis Guillot

Saisie attribution sur loyers incluant la TVA et la taxe foncière, assiette de la saisie, appréhension par le créancier saisissant de la totalité du loyer, taxes comprises.

Cour de Cassation, 2e chambre civile du 4 avril 2002.

Rejet du pourvoi contre la cour d'appel d'Orléans, chambre commerciale du 16 décembre 1999.

Aff. Tourotel c/CRCAM de Touraine et du Poitou et Dexia.

Une banque était créancière d'une société civile immobilière propriétaire d'un immeuble à usage commercial donné à bail moyennant un loyer soumis à la TVA.

Le contrat de bail mettait également à la charge du locataire le paiement de la taxe foncière afférente à l'immeuble loué.

La banque à laquelle s'était joint un autre créancier du bailleur, le Crédit local de France, avait pratiqué la saisie attribution des sommes dues par le locataire en vertu du bail.

Ultérieurement, la SCI bailleuse avait été placée en liquidation judiciaire sans que le liquidateur, conformément à la jurisprudence en la matière, ne remette en cause le principe de la saisie pratiquée avant le jugement déclaratif.

Le locataire, puis le liquidateur judiciaire, ont estimé alors que devaient être exclues de l'assiette de la saisie, tout à la fois la partie des loyers correspondant à la TVA, ainsi que la taxe foncière.

La banque s'opposait à leur prétention.

En première instance, le Tribunal a jugé que le locataire saisi était débiteur vis-à-vis du bailleur d'un loyer TTC. Il avait donc versé au créancier saisissant la valeur d'un loyer TTC, le créancier saisissant n'ayant pas à délivrer un reçu faisant ressortir la TVA car il n'était pas payé d'un loyer, mais de la créance qu'il détenait contre le bailleur.

La Cour d'appel d'Orléans a confirmé que le créancier saisissant, qui a saisi et reçu le loyer TTC, n'était pas subrogé dans les obligations du bailleur envers le fisc et qu'il n'avait pas à restituer la partie des loyers afférente à la TVA. Concernant la taxe foncière, le contrat de bail n'en prévoyait pas la perception directe par le fisc auprès du locataire, ce dernier la devait donc au bailleur et devait en conséquence la verser au créancier qui l'avait saisi.

La Cour de cassation a purement et simplement confirmé les précédentes décisions en jugeant que la saisie portait sur toutes les sommes dues par le locataire tiers saisi au bailleur débiteur saisi. Le locataire était débiteur d'un loyer TTC et n'était pas subrogé dans les obligations du bailleur à l'égard du fisc. La Cour a suivi le même raisonnement pour la taxe foncière dont le contrat de bail stipulait qu'elle serait payée par le locataire au bailleur et ne prévoyait pas de perception directe du fisc sur le locataire.