

TVA : OCCUPER N'EST PAS LOUER !

Le Conseil d'Etat vient de juger que l'indemnité versée par un ancien locataire, au titre d'une occupation sans droit ni titre, n'est pas soumise à la TVA.

LES FAITS

A la suite de la résiliation de son bail commercial, une société avait obtenu du juge des référés un délai de huit mois pour quitter les lieux, moyennant le versement d'une indemnité d'occupation dont le montant avait été fixé à celui du loyer.



Réginald Legenre
Avocat

Crédit Photo | Ingimage

DES ANALYSES DIVERGENTES

Considérant que le versement de cette indemnité avait eu pour contrepartie l'utilisation du bâtiment industriel ayant fait l'objet du contrat de bail, la cour administrative d'appel de Nantes a jugé que le versement devait ainsi être regardé, non comme la réparation par des dommages-intérêts d'un préjudice subi par le bailleur du fait de l'occupation sans titre des locaux, mais comme la rémunération d'une prestation de services à titre onéreux soumise à la TVA en application du I de l'article 256 du CGI (CAA Nantes 16 juin 2016 n° 14NT02456, 1e ch., SCI Armor Immo).

Cette analyse, que ne partageait pas le rapporteur public, n'a pas convaincu le bailleur. L'affaire a ainsi été portée devant le Conseil d'Etat auquel il revenait donc de dire, comme à chaque fois qu'il est question du versement d'une indemnité, si le paiement du

locataire constituait ou non la contrepartie d'une prestation de services rendue à titre onéreux par le bailleur.

LA POSITION CLAIRE DU CONSEIL D'ETAT

Pour le Conseil d'Etat, l'indemnité d'occupation vise seulement à compenser le préjudice causé au propriétaire des locaux par l'occupant sans titre. La seule circonstance que le montant de cette indemnité soit égal à celui du loyer prévu au bail n'a pas pour effet de la faire regarder comme la contrepartie d'une prestation de services consistant en la mise à disposition, contrainte et forcée, des locaux antérieurement consentis à bail (CE 30 mai 2018, n° 402447, 9ème - 10ème ch. réunies SCI Armor Immo).

Le Conseil d'Etat décide ainsi fort justement que le

paiement de l'occupant sans droit ni titre ne vient pas rémunérer le bailleur au titre de la jouissance des locaux à laquelle il n'a pas consenti mais réparer le préjudice réel qu'il a subi, correspondant à la valeur locative des lieux et au dommage résultant de la privation de la faculté à disposer de son bien.



**INDEMNITÉ
D'OCCUPATION
TVA**