

Grosses délivrées **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

aux parties le : **AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 5-7

ARRÊT DU 28 MAI 2013

(n° **77**, 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **2012/02161**

Décision déferée à la Cour : Jugement du **03 janvier 2012**

rendu par le **Tribunal de Grande Instance de PARIS** - RG n° 10/06708

APPELANT :

- M. LE CHEF DES SERVICES FISCAUX

chargé de la Direction spécialisée de contrôle fiscal d'ILE DE FRANCE OUEST,

274 avenue du Président Wilson 93200 SAINT DENIS

agissant sous l'autorité de Monsieur le Directeur Général des Finances Publiques,

92 Allée de Bercy - 75012 PARIS

Représenté par :

- la SCP NABOUDET - HATET,

avocats associés au barreau de PARIS,

toque : L0046

44/46 boulevard Magenta 75010 PARIS

et à l'audience par Mme Isabelle HARSTRICH, inspectrice des finances publiques

et

INTIMÉE :

- La société FONCIÈRE DE LA MUETTE BROCHANT, S.A.S.,

prise en la personne de son représentant légal

dont le siège social est : 30, rue Galilée 75016 PARIS

représentée par :

- Maître Edmond FROMANTIN,

avocat au barreau de PARIS,

toque : J151

- Maître François de GABRIELLI,

avocat au barreau de PARIS

SELAFA CMS BUREAU FRANCIS LEFEBVRE

1-3 villa Emile Bergerat 92200 NEUILLY SUR SEINE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 29 Mars 2013, en audience publique, la représentante de l'appelant et l'avocat de l'intimé ne s'y étant pas opposés, devant Mme Pascale BEAUDONNET, Conseillère, chargée du rapport.

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

- M. Christian REMENIERAS, président

- Mme Pascale BEAUDONNET, conseillère

- Mme Sylvie LEROY, conseillère

GREFFIER, lors des débats : M. Benoît TRUET-CALLU

ARRÊT :

- Contradictoire

- prononcé publiquement 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 M. Christian REMENIERAS, président et par M. Benoît TRUET-CALLU, greffier.

* * * * *

Vu l'appel déclaré par M. le chef des services fiscaux chargé de la direction spécialisée de contrôle fiscal d'Ile-de-France Ouest du jugement prononcé le 3 janvier 2012 par le tribunal de grande instance de Paris qui a annulé partiellement les décisions de rejet des 5 mars 2010 et 14 février 2011, a prononcé le dégrèvement partiel des impositions mises à la charge de la société Foncière de la Muette Brochant par les avis de mise en recouvrement des 5 août 2009 et 26 juillet 2010, à hauteur des sommes de 85 607 euros et 11 714 euros en principal et de 11 438 euros et 1 565 euros en intérêts de retard et l'a condamné à payer à cette société la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les dernières conclusions de M. le chef des services fiscaux chargé de la direction spécialisée de contrôle fiscal d'Ile-de-France Ouest, appelant, signifiées le 21 février 2013 ;

Vu les écritures de la société Foncière de la Muette Brochant, intimée, déposées le 19 juin 2012 ;

SUR CE :

La cour se réfère au jugement déferé pour plus ample exposé des faits et de la procédure.

Il suffit de rappeler que la société Foncière de la Muette Brochant (ci-après la société), qui exerce une activité de marchand de biens, a acquis le 29 décembre 2005 un immeuble situé à Paris, 83 avenue du docteur Netter, en se plaçant sous le régime de faveur de l'article 1115 du code général des impôts (CGI) ; que l'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division le 13 juin 2008 ; qu'à la suite d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a adressé à la société le 15 décembre 2008 une proposition de rectification remettant en cause le régime de faveur sous lequel s'était placée la société au titre des lots à usage d'habitation loués lors de l'acquisition, au motif que ces lots n'avaient pas été revendus dans le délai de deux ans imparti par le dernier alinéa de l'article 1115 du CGI; qu'après observations du contribuable, l'administration a, le 26 mars 2009, exclu du redressement les lots libres de toute occupation lors de l'acquisition ; que les droits ont été mis en recouvrement le 5 août 2009 (plus tard rectifié en raison d'une erreur matérielle par avis du 26 juillet 2010) et que l'administration a, par décision du 5 mars 2010, rejeté la réclamation formée par la société qui, le 4 mai 2010, a saisi le tribunal; que, l'administration ayant par décision du 14 février 2011 rejeté la réclamation complémentaire formée par la société, celle-ci a, le 7 avril 2011, saisi le même tribunal ; que c'est dans ces conditions qu'après jonction des deux procédures, a été prononcé le jugement déferé ;

Considérant que, pour conclure à l'infirmité du jugement, l'appelant - après avoir exposé qu'aucun rappel n'a été retenu au titre des locaux commerciaux et des locaux d'habitation acquis libres de toute occupation le 29 décembre 2005 et que la société n'a revendu dans le délai de deux ans (expirant le 29 décembre 2007) aucun des lots à usage d'habitation occupés lors de l'acquisition par les locataires, lots qui n'ont été créés que par l'acte du 13 juin 2008- soutient que la circonstance que les lots d'habitation créés par la société après le 29 décembre 2007 étaient libres de toute occupation lors de leur revente ne justifie pas l'application du délai de revente de 4 ans pour les lots qui étaient occupés le 29 décembre 2005; qu'il fait valoir que les biens immobiliers en litige étaient destinés à être revendus à la découpe dès leur acquisition par la société et que l'engagement d'appliquer le délai de revente abrégé pris par la société dans l'acte d'acquisition du 29 décembre 2005 a déclenché de fait le droit de préemption des locataires occupant les appartements ayant fait l'objet d'une division par lots ;

Considérant que la société réplique notamment, en fait, qu'après avoir eu pour projet de revendre l'immeuble en bloc, elle a ultérieurement pris la décision de le vendre par lots (acte de division le 13 juin 2008) ; que la conclusion de transactions entre bailleur et locataire pour mettre fin à un bail existant ne déclenche aucun droit de préemption; que, dès lors, les reventes de lots, libres au moment de leur revente, réalisées depuis le 29 décembre 2005 n'entrent pas dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article 1115 du CGI (délai abrégé), mais dans celui du premier alinéa de ce texte prévoyant un délai de 4 ans pour revendre ; que l'interprétation par l'administration de cette disposition légale est dépourvue de base légale ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1115 du CGI, dans sa rédaction applicable en la cause :

"Sous réserve des dispositions de l'article 1020, les achats effectués par les personnes qui réalisent les affaires définies au 6° de l'article 257 sont exonérés des droits et taxes de mutation à condition:

- a. D'une part, qu'elles se conforment aux obligations particulières qui leur sont faites par l'article 290 ;
- b. D'autre part, qu'elles fassent connaître leur intention de revendre dans un délai de quatre ans.

(....)

'Pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai prévu pour l'application de la condition de revente visée au b est ramené à deux ans. "

Considérant, en l'espèce, que l'acte du 29 décembre 2005 se borne à rappeler ces dispositions en mentionnant que l'acquéreur (la société) demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code Général des Impôts. Il déclare à cet effet :

- que cette opération constitue pour lui une opération de la nature de celle définie à l'article 257-6° du Code Général des Impôts et ne concourt pas à la production ni à la commercialisation d'un immeuble neuf.

- qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans un délai maximum de quatre ans. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)...

Considérant, qu'ainsi que le rappelle le tribunal, les dispositions des articles 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne sont applicables qu'aux ventes portant sur les locaux loués ou occupés ;

Qu'il s'en déduit, que, contrairement à ce que soutient l'administration, ni le fait de se placer sous le régime de l'article 1115 du CGI, ni la division d'un immeuble par lots n'ont déclenché en eux-mêmes, en droit ou en fait, le droit de préemption des locataires occupant les appartements au moment de l'acquisition de l'immeuble par la société le 29 décembre 2005 ;

Que le jugement doit, par conséquent, être approuvé en ce qu'il retient s'agissant des reventes par la société de lots libres de toute occupation, que le délai applicable était celui de quatre ans prévu par le premier alinéa du texte sus-rappelé et a , par conséquent, accueilli les demandes d'annulation partielle des décisions de rejet des 5 mars 2010 et 14 février 2011 et de dégrèvement des impositions mises à la charge de la société pour les reventes intervenues avant le 29 décembre 2009 ; que le jugement doit donc être confirmé en toutes ses dispositions ;

Considérant que l'équité conduit à allouer à l'intimée en cause d'appel une somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Confirme le jugement ;

Condamne M. le chef des services fiscaux chargé de la direction spécialisée de contrôle fiscal d'Ile-de-France Ouest à payer à la société Foncière de la Muette Brochant la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

Déboute les parties pour le surplus ;

Condamne M. le chef des services fiscaux chargé de la direction spécialisée de contrôle fiscal d'Ile-de-France Ouest aux dépens et admet la SCP Bommart Forster et Fromantin au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER,
Benoît TRUET-CALLU
LE PRÉSIDENT,
Christian REMENIERAS