



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 9 octobre 2024, 22-20.175, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre commerciale

N° de pourvoi : 22-20.175
ECLI:FR:CCASS:2024:CO00573
Publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 09 octobre 2024

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 16
mai 2022

Président
M. Vigneau

Avocat(s)
SARL Cabinet Briard, Bonichot et Associés, SCP Foussard
et Froger

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

COMM.

SH

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 octobre 2024

Rejet

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 573 F-B

Pourvoi n° J 22-20.175

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 9 OCTOBRE 2024

La société Paripassu, société par actions simplifiée dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits de la société Baroc Holding, elle-même venant aux droits de la société Nabu capital, a formé le pourvoi n° J 22-20.175 contre l'arrêt rendu le 16 mai 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 10), dans le litige l'opposant :

1°/ au directeur général des finances publiques, domicilié [Adresse 2],

2°/ au directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France et du département de [Localité 6], domicilié [Adresse 7], agissant sous l'autorité du directeur général des finances publiques,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Maigret, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société Paripassu, de la SCP Foussard et Froger, avocat du directeur général des finances publiques et du directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France et du département de Paris, agissant sous l'autorité du directeur général des finances publiques, après débats en l'audience publique du 9 juillet 2024 où étaient présents M. Vigneau, président, M. Maigret, conseiller référendaire rapporteur, M. Ponsot, conseiller doyen, et Mme Bendjebbour, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 mai 2022), le 31 décembre 2010, la société Nabu capital (la société) a acquis trois biens immobiliers à [Localité 3], [Localité 5] et [Localité 4], en se plaçant sous le régime de faveur prévu à l'article 1115 du code général des impôts prévoyant une taxe de publicité foncière au taux réduit en contrepartie d'un engagement de revente dans un délai de deux ans.

2. N'ayant pas revendu la totalité des lots constituant les biens immobiliers au 31 décembre 2012, la société s'est vu notifier une proposition de rectification datée du 27 juillet 2017, puis un avis de mise en recouvrement (AMR) daté du 17 avril 2018 ne visant que les biens de [Localité 5] et [Localité 3].

3. Après rejet de sa contestation par décision du 12 mars 2019, la société Nabu capital a assigné l'administration fiscale aux fins d'annulation de cette décision et de dégrèvement des droits mis en recouvrement.

Examen des moyens

Sur le premier et le troisième moyen

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

5. La société Paripassu, venant aux droits de la société Baroc holding, elle-même venant aux droits de la société Nabu capital, fait grief à l'arrêt de confirmer la validité des rappels notifiés et maintenus en matière de droits de mutation à titre onéreux, alors :

« 1°/ qu'après avoir relevé qu'aux termes de l'article 1115 du code général des impôts, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2010, pour bénéficier du délai de cinq ans, il est nécessaire de s'engager à revendre les biens dans le délai requis, l'article précisant que pour les ventes par lots, déclenchant le droit de préemption, le délai prévu est ramené à deux ans, en jugeant que l'appréciation de la condition d'occupation s'apprécie à l'issue du délai de deux ans et non au moment de la revente effective du lot, la cour d'appel a violé l'article 1115 du code général des impôts ;

2°/ qu'après avoir relevé qu'aux termes de l'article 1115 du code général des impôts, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2010, pour bénéficier du délai de cinq ans, il est nécessaire de s'engager à revendre les biens dans le délai requis, l'article précisant que pour les ventes par lots, déclenchant le droit de préemption, le délai prévu est ramené à deux ans, en jugeant que la société Nabu capital ayant pris l'engagement le 31 décembre 2010 de revendre les biens occupés dans un délai de deux ans, il était démontré, au 31 décembre 2012, le non-respect par la société Nabu capital de l'engagement pris pour les lots concernés susceptibles de faire l'objet d'une préemption par leurs occupants, la cour d'appel a violé l'article 1115 du code général des impôts ;

3°/ que l'article 1115 du code général des impôts prévoit que le délai ramené à deux ans s'applique "pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption", de sorte qu'il faut se placer à la date des reventes pour apprécier si celles-ci ont pu ou non déclencher le droit de préemption du locataire, en jugeant que la société Nabu capital ayant pris l'engagement le 31 décembre 2010 de revendre les biens occupés dans un délai de deux ans, il était démontré, au 31 décembre 2012, le non-respect par la société Nabu Capital de l'engagement pris pour les lots concernés susceptibles de faire l'objet d'une préemption par leurs occupants, la cour d'appel a violé l'article 1115 du code général des impôts. »

Réponse de la Cour

6. Selon l'alinéa 1er de l'article 1115 du code général des impôts, dans sa rédaction applicable, sous réserve des dispositions de l'article 1020, les acquisitions d'immeubles, de fonds de commerce ainsi que d'actions ou parts de sociétés immobilières réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A sont exonérées des droits et taxes de mutation ou soumises à un taux réduit quand l'acquéreur prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans.

7. Selon le dernier alinéa du même texte, 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 l'engagement de revendre visé au premier alinéa est ramené à deux ans.

8. Il en résulte que, pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ou celui prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, afin de bénéficier du régime de faveur prévu à l'alinéa 1er de l'article 1115 du code général des impôts, l'acquéreur doit revendre les lots concernés dans le délai légal de deux ans, lequel, courant à compter de la date de l'acquisition de l'immeuble, est applicable dès lors que les lots concernés sont occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi à la date d'expiration de ce délai.

9. Après avoir exactement énoncé que l'article 1115 du code général des impôts implique un engagement de revente dans le délai particulier de deux ans, si le bien est susceptible de faire l'objet d'un droit de préemption, et dans le délai de cinq ans, si le bien cédé est libre, l'arrêt retient que la société Nabu capital ayant pris l'engagement, le 31 décembre 2010, de revendre les biens occupés dans un délai de deux ans, elle n'a pas respecté l'engagement pris pour les lots concernés susceptibles de faire l'objet d'une préemption par leurs occupants.

10. De ces énonciations, constatations et appréciations, faisant ressortir qu'à la date d'expiration du délai de deux ans suivant l'acquisition du bien immobilier, les lots concernés, qui étaient susceptibles de faire l'objet d'une préemption par leurs occupants, n'avaient pas été revendus, la cour d'appel a déduit à bon droit que l'engagement pris le 31 décembre 2010 de revendre dans un délai de deux ans les lots concernés n'avait pas été respecté et que, par suite, la société Paripassu, intervenant aux lieu et place de la société Nabu capital, ne pouvait pas bénéficier du régime de faveur prévu à l'article 1115 du code général des impôts.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Paripassu aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Paripassu et la condamne à payer au directeur général des finances publiques et au directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France et du département de [Localité 6] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du neuf octobre deux mille vingt-quatre. ECLI:FR:CCASS:2024:CO00573

Analyse

- ▼ **Titrages et résumés**
- ▼ **Précédents jurisprudentiels**
- ▼ **Textes appliqués**