

Cour de cassation

chambre commerciale

Audience publique du 9 juin 2015

N° de pourvoi: 14-17678

ECLI:FR:CCASS:2015:CO00553

Publié au bulletin

Cassation sans renvoi

Mme Mouillard (président), président

SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen relevé d'office, suggéré par la défense :

Vu les articles L. 199 du livre des procédures fiscales et 1529 du code général des impôts ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par actes authentiques des 28 février et 12 avril 2011, M. X... a vendu des parcelles de terrains ; que le produit de ces ventes ayant été soumis à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles, M. X... en a demandé l'exonération ; qu'après rejet de sa demande, il a saisi le tribunal de grande instance afin d'obtenir l'annulation de cette décision ;

Attendu que, le 18 novembre 2013, le Tribunal des conflits a dit que la taxe prévue à l'article 1529 du code général des impôts, qui figure dans un chapitre de ce code consacré aux impôts directs des communes, a le caractère d'un impôt direct et que, par suite, les litiges relatifs à cette imposition relèvent de la juridiction administrative ;

Attendu qu'en retenant leur compétence pour accueillir la demande de M. X..., le tribunal puis la cour d'appel ont violé les textes susvisés ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le grief de M. X... :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu entre les parties le 4 février 2013 par le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse ;

Condamne M. X... aux dépens incluant ceux afférents aux instances devant les juges du fond ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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 juin deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour M. X...

M. X... fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué de l'avoir débouté de sa demande d'exonération de la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE, par courrier daté du 11 août 2011, la Direction Générale des Finances Publiques a notifié à M. Émile X... qu'elle rejetait sa demande d'exonération du paiement de la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles qu'elle entendait appliquer sur les transactions des 8 février et 12 avril 2011 ; qu'à cet égard les dispositions de l'article 1529 du code général des impôts prévoient que les communes peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à

urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible ; que ces dispositions prévoient (II b) que la taxe forfaitaire ainsi instituée ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ; que les dispositions de l'article 317 B de l'annexe II du code général des impôts (III) précise à cet égard que, pour prétendre à cette exonération, l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement de la vente était soumis à la justification que le terrain était constructible depuis plus de 18 ans « au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation, établi par la commune (¿) et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut que cet événement est intervenu depuis plus de 18 ans » ; que par courrier daté du 5 août 2011, Monsieur le maire de la commune de Condamine la Doye a informé la Direction Générale des Finances Publiques que « les terrains de M. X... (¿) ont été classés dans la zone constructible de la première carte communale approuvée par M. le préfet le 25 août 1999, est devenu caduque au bout de quatre ans, puis classés en zone constructible par la deuxième carte communale, en cours de validité, et approuvée par M. le préfet le 2 décembre 2005 » ; que M. Émile X... produit un certificat d'urbanisme positif délivré le 23 février 1990 attestant du caractère constructible des parcelles cadastrées section A n° 1157 et section ZB n° 39, voisines de celles lui appartenant précédemment et vendues les 8 février et 12 avril 2011 ; que ce seul élément, relatif à des parcelles qui n'étaient pas concernées par les ventes du 28 février et 12 avril 2011, est largement insuffisant pour démontrer que, à cette date, les parcelles qu'il détenait précédemment étaient devenues constructibles plus de 18 ans avant leur vente ; que Monsieur Émile X..., qui ne justifie pas du bien-fondé de sa réclamation, devra dès lors être débouté de sa demande ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'en application de l'article 1529 du code général des impôts, les communes peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouvert à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible ; que ce texte prévoit que la taxe forfaitaire ne s'applique pas aux sessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans ; que l'article soit 317 B de l'annexe II du code général des impôts précises que pour démontrer que le terrain objet de la vente des constructibles depuis plus de 18 ans, le cédant peut produire un certificat d'urbanisme ou une attestation, établi par la commune ou, le cas échéant par l'établissement public de coopération intercommunale, et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu depuis plus de 18 ans ; que par une délibération du 25 mai 2007, la commune de Condamine la Doye a institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles ; que par une lettre du 5 août 2011, le maire de la commune a confirmé que les parcelles objet des ventes ont été classées dans la zone constructible de la première carte communale approuvée par le préfet le 25 août 1999, est devenue caduque au bout de quatre ans, puis classés en zone constructible par la deuxième carte communale, en cours de validité, et approuvée par le préfet le 2 décembre 2005 ; que pour contester la décision de l'administration, M. X... se prévaut d'un certificat d'urbanisme positif du 23 février 1990 et d'un plan annexé ; cependant qu'il résulte de ces documents que le certificat d'urbanisme a autorisé la construction d'une maison d'habitation sur le lot à situer pour partie au nord-est de la parcelle alors cadastrée ZB 39 (parcelle ZB 74 du plan actuel), et pour l'autre partie, au nord-ouest de la parcelle alors cadastrée A 1157 (parcelle A 1135 du plan actuel) ; que les actes de vente du 8 février 2011 et du 12 avril 2011 font apparaître la filiation suivante des parcelles vendues ;
1. Vente du 8 février 2011 : - la parcelle A 1505 est issue de la parcelle A 1449, elle-même

issue de la parcelle A 1394, laquelle est issue de la parcelle A 1136, émanation de la parcelle A 1157 ; - la parcelle A 1497 provient de la parcelle A 1442, issue de la parcelle A 565 ; - les parcelles A 1502 et 1503 sont issues de la division de la parcelle A 1445, elle-même issue de la parcelle A 569 ; 2. Vente du 12 avril 2011 : - la parcelle A 1506 est issue de la division de la parcelle A 1449, elle-même issue de la parcelle A 1394, qui provient de la parcelle A 1336, qui est une émanation de la parcelle A 1157, ; - la parcelle A 1498 provient de la parcelle A 1442, issue de la parcelle A 565 ; - les parcelles A 1502 et 1503 sont issues de la division de la parcelle A 1445, elle-même issue de la parcelle A 559 ; qu'il résulte de ces éléments et du plan produit par l'administration que les parcelles ZB 74 et A 1335, sur lesquels a porté le certificat d'urbanisme positif du 23 février 1990 ne font pas partie des parcelles vendues le 8 février 2011 et le 12 avril 2011 ; que ce certificat ne peut dès lors permettre d'établir que les parcelles vendues étaient constructibles à 1990 ;

ALORS QUE le certificat d'urbanisme positif émis le 23 février 1990 par la mairie de Condamine la Doye comprenait trois pages dont un plan comportant la mention « partie constructible » en travers des parcelles cadastrées n° A 1157, A 565 et A569 et la mention « partie non constructible» en travers des parcelles cadastrées n° A 564, A 566 et A 567 ; que dès lors, en retenant, pour considérer que M. X... n'apportait pas la preuve de ce que les parcelles cédées les 8 février et 12 avril 2011, issues des parcelles A 1157, A 565 et A 569, étaient constructibles depuis au moins 18 ans à la date de leur cession, que le certificat d'urbanisme positif du 23 février 1990 n'aurait porté que sur les parcelles ZB 74 et A 1335 (issue de la parcelle A1147) et ne permettait donc pas d'établir que les parcelles vendues étaient constructibles en 1990, la cour d'appel, qui a dénaturé les mentions claires et précises du plan inclus dans le certificat précité, a violé l'article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon, du 18 mars 2014