

9 juin 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-17.773

Chambre commerciale financière et économique – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:CO00567

Titres et sommaires

IMPOTS ET TAXES - Enregistrement - Droits de mutation - Mutation à titre onéreux d'immeubles - Exonération - Achat en vue de la revente - Marchands de biens - Revente par lots - Volume

Il résulte de l'article Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie, dans sa rédaction issue de la loi du pays n° 2007-1 du 9 janvier 2007, qu'à défaut de revente dans le délai de quatre ans, l'acquéreur d'un bien immobilier qui s'est placé sous le régime de faveur des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs afin de bénéficier d'un taux d'imposition aux droits d'enregistrement proportionnels réduit à 1%, est tenu d'acquitter le complément de droits exigible, calculé au taux de droit commun, augmenté d'un droit supplémentaire de 1%. Viole ces dispositions, ainsi que celles des articles 552 et 553 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie, la cour d'appel qui retient qu'une société qui s'est placée sous ce régime de faveur pour acquérir un terrain, qu'elle divise en lots-volume à construire, remplit son engagement de revente en cédant ces lots-volume dans le délai de quatre ans, alors qu'elle avait constaté que les volumes mentionnés dans l'état descriptif de division portaient sur des espaces correspondant à des immeubles à construire délimités en tréfonds et en hauteur, ne comportant pas de parties communes indivises, ce dont il résultait que les cessions de ces volumes ne comprenaient pas le terrain d'assiette, qui demeurait la propriété de la société, de même que, le cas échéant, les espaces non compris dans les lots de volume cédés

Texte de la décision

Entête

COMM.

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 juin 2021

Cassation

Mme MOUILLARD, président

Arrêt n° 567 FS-P

Pourvoi n° R 18-17.773

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 9 JUIN 2021

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° R 18-17.773 contre l'arrêt rendu le 1er mars 2018 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société René Coty, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Mary Laure Gastaud, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société René Coty,

3°/ à la société Office notarial C. Lillaz, J-D Burtet, N. Coste et E. Mougel, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 4],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Lion, conseiller référendaire, les observations de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, de la SAS Cabinet Colin - Stoclet, avocat de la société René Coty et de la société Mary Laure Gastaud, ès qualités, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Office notarial C. Lillaz, J-D Burtet, N. Coste et E. Mougel, et l'avis de Mme Gueguen, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 11 mai 2021 où étaient présents Mme Mouillard, président, Mme Lion, conseiller référendaire rapporteur, M. Guérin, conseiller doyen, Mmes Poillot-Peruzzetto, Champalaune, Daubigney, M. Ponsot, Mme Boisselet, M. Mollard, conseillers, Mmes Tostain, Bellino, conseillers référendaires, Mme Gueguen, premier avocat général, et Mme Fornarelli, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Intervention

1. Il est donné acte à la Selarl Mary Laure Gastaud, désignée en qualité de liquidateur judiciaire de la société René Coty par un jugement du tribunal de commerce de Nouméa du 3 février 2020, de son intervention volontaire.

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 1er mars 2018), par actes du 20 novembre 2007, la société René Coty a acquis deux terrains en se plaçant sous le régime de faveur des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs, prévu aux articles Lp. 276 à Lp. 280 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie. Pour bénéficier d'un taux d'imposition aux droits d'enregistrement proportionnels réduit à 1 %, elle s'est engagée à revendre les biens dans un délai maximal de quatre ans. Par acte authentique du 2 mars 2010, elle a fait établir un état descriptif de division des deux lots en trois lots-volume de construction à usage d'habitation et d'emplacement de stationnement, et a ensuite cédé deux de ces lots-volume à des sociétés civiles immobilières, par actes des 9 avril et 21 mai 2010.

3. A la suite d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale, considérant que la société René Coty n'avait pas respecté ses engagements de revente dans le délai imparti dès lors qu'aucune quote-part indivise de la propriété du sol n'avait été attribuée aux lots-volume créés puis cédés, lui a adressé deux propositions de rectification, portant rappels de droits calculés sur la totalité de la valeur des lots acquis.

4. Après rejet de sa réclamation contentieuse, la société René Coty a assigné le gouvernement de Nouvelle-Calédonie en annulation de la décision de rejet et décharge des rappels de droits mis à sa charge.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

5. Le gouvernement de Nouvelle-Calédonie fait grief à l'arrêt d'annuler les redressements notifiés à la société René Coty et de le condamner à payer à cette dernière la somme de 11 829 999 francs CFP, alors « que le lot-volume confère à son propriétaire un droit de superficie, constitutif d'un droit de propriété de nature immobilière, qui est détaché du sol et n'inclut donc pas le terrain sur ou sous lequel les constructions peuvent être édifiées ; qu'en retenant que la vente des lots litigieux avait emporté transfert du foncier, après avoir relevé qu'étaient en cause des lots de volume et que le volume immobilier était un droit de superficie détaché du sol, ce dont il résultait que les lots ne pouvaient inclure le terrain d'assiette, la cour d'appel qui s'est fondée sur des considérations inopérantes relatives à l'existence de volumes en sous-sol dans les lots, à la situation des lots dans un ensemble immobilier comprenant le terrain et les constructions à y édifier, à la compatibilité d'une cession du terrain d'assiette en dépit de l'absence de parties communes et à l'individualisation en tréfonds et dans l'espace de volumes constituant des propriétés distinctes, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi les articles 552 et 553 du code civil, ensemble les articles Lp 276, Lp 278 et Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie, dans sa rédaction issue de la loi du pays n° 2007-1 du 9 janvier 2007, et les articles 552 et 553 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie :

6. Il résulte du premier de ces textes qu'à défaut de revente dans le délai de quatre ans, l'acquéreur d'un bien immobilier qui s'est placé sous le régime de faveur des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs afin de bénéficier d'un taux d'imposition aux droits d'enregistrement proportionnels réduit à 1 %, est tenu d'acquitter le complément de droits exigible, calculé au taux de droit commun, augmenté d'un droit supplémentaire de 1 %.

7. Pour retenir que les rectifications ont été opérées à tort par l'administration fiscale, l'arrêt énonce qu'il résulte des dispositions de l'article 553 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie que le volume immobilier est une des formes du droit de superficie, détachée du sol, et retient que la vente de chacun des lots litigieux a eu pour objet, à partir de l'assiette parcellaire du terrain, d'individualiser, en tréfonds et dans l'espace, des volumes constituant autant de propriétés distinctes emportant transfert du foncier, de sorte que la société René Coty a respecté son engagement de revendre les biens acquis sous le régime de faveur des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs dans le délai de quatre ans.

8. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les volumes mentionnés dans l'état descriptif de division établi le 2 mars 2010 portaient sur des espaces correspondant à des immeubles à construire, déterminés en altimétrie par référence à des plans cotés, ne comportant pas de parties communes indivises, et que les deux actes de vente litigieux portaient chacun sur un lot-volume de construction à usage d'habitation et d'emplacement de stationnement avec le droit d'y réaliser toute construction composée de deux corps de bâtiments élevés de deux étages sur rez-de-chaussée et de deux sous-sols, ce dont il résultait que les cessions des volumes à construire ne comprenaient pas le terrain d'assiette, qui demeurait la propriété de la société René Coty, de même que, le cas échéant, les espaces non compris dans les lots de volume constitués en tréfonds et en hauteur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er mars 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa autrement composée ;

Condamne la société René Coty aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 vingt et un.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

Le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir annulé les redressements notifiés à la SARL René Coty le 8 octobre 2013 et de l'avoir condamné à régler à cette société la somme de 11.829.999 F CFP ;

AUX MOTIFS QUE il résulte des dispositions de l'article 553 du code civil, applicable en Nouvelle-Calédonie, que le volume immobilier est une des formes du droit de superficie, détachée du sol ; que les volumes caractérisés en l'espèce par l'état descriptif de division établi le 2 mars 2010 portent sur des espaces correspondant à des immeubles à construire, déterminés en altimétrie par référence à des plans cotés, ne comportant pas de parties communes indivises et insérés dans un réseau de mitoyenneté et de servitudes réciproques ou non ; que selon les principes de division en page 8 de l'état descriptif, « le volume de tréfonds ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appuis et de soutènement nécessaire à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier » ; que les deux actes de vente ayant donné lieu aux redressements litigieux portent chacun sur un lot-volume de construction à usage d'habitation et d'emplacement de stationnement avec le droit d'y réaliser toute construction composé de deux corps de bâtiments élevés de deux étages sur rez-de-chaussée et deux sous-sol comprenant ensemble, pour le lot-volume n° 2, 30 emplacements de stationnement, 15 celliers, 5 appartements de type F3, 10 appartements de type F4, et, pour le lot-volume n° 3, 36 emplacements de stationnement, 18 celliers, 15 appartements de type F3, 3 appartements de type F4 et situé dans un ensemble immobilier comprenant le terrain et les constructions à y édifier précisément décrites ; que l'absence de parties communes indivises, contrairement à ce que soutient l'administration fiscale, n'est nullement incompatible avec la cession de tout ou partie de l'assiette foncière, chaque propriétaire d'un volume étant propriétaire des ouvrages à y réaliser in futuro et disposant de droits de propriété exclusifs représentés par des quote-parts indivises destinées à être rattachées aux parties privatives ; qu'il apparaît donc qu'en l'espèce, la vente de chacun des lots-volumes a eu pour objet, à partir de l'assiette parcellaire du terrain, d'individualiser en tréfonds et dans l'espace, des volumes constituant autant de propriétés distinctes emportant transfert du foncier ;

ET AUX MOTIFS QUE la réalité des cessions opérées conformément aux engagements pris par la SARL René Coty pour bénéficier du régime des droits minorés prévu par les articles Lp 276 et Lp 279-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie emporte annulation des redressements opérés à tort par l'administration fiscale ; qu'en conséquence de cette annulation, le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie doit être condamné à restituer à la SARL René Coty la somme de 11.829.999 F CFP ;

1°) ALORS QUE les jugements doivent être motivés ; qu'en dehors d'énonciations sans portée relatives à l'existence de volumes en sous-sol dans les lots, à la situation des lots dans un ensemble immobilier comprenant le terrain et les constructions à y édifier et à la compatibilité d'une cession du terrain d'assiette en dépit de l'absence de parties communes, la cour d'appel qui a retenu que la cession des lots de volume avait emporté la cession du foncier par des considérations obscures relatives à l'objet de la vente qui aurait été, « à partir de l'assiette parcellaire du terrain, d'individualiser en tréfonds et dans l'espace des volumes constituant autant de propriétés distinctes emportant transfert du foncier », s'est prononcée par des motifs inintelligibles et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

2°) ALORS QUE le lot-volume confère à son propriétaire un droit de superficie, constitutif d'un droit de propriété de nature immobilière, qui est détaché du sol et n'inclut donc pas le terrain sur ou sous lequel les constructions peuvent être édifiées ; qu'en retenant que la vente des lots litigieux avait emporté transfert du foncier, après avoir relevé

qu'étaient en cause des lots de volume et que le volume immobilier était un droit de superficie détaché du sol, ce dont il résultait que les lots ne pouvaient inclure le terrain d'assiette, la cour d'appel qui s'est fondée sur des considérations inopérantes relatives à l'existence de volumes en sous-sol dans les lots, à la situation des lots dans un ensemble immobilier comprenant le terrain et les constructions à y édifier, à la compatibilité d'une cession du terrain d'assiette en dépit de l'absence de parties communes et à l'individualisation en tréfonds et dans l'espace de volumes constituant des propriétés distinctes, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi les articles 552 et 553 du code civil, ensemble les articles Lp 276, Lp 278 et Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;

3°) ALORS QUE, subsidiairement, sauf disposition contraire de l'état descriptif de division, le lot-volume confère à son propriétaire un droit de superficie, constitutif d'un droit de propriété de nature immobilière, qui est détaché du sol et n'inclut donc pas le terrain sur ou sous lequel les constructions peuvent être édifiées ; qu'en se bornant à relever l'existence de volumes en sous-sol dans les lots, la situation des lots dans un ensemble immobilier comprenant le terrain et les constructions, la compatibilité d'une cession du terrain d'assiette en dépit de l'absence de parties communes et l'individualisation en tréfonds et dans l'espace de volumes constituant des propriétés distinctes, pour conclure que la vente des deux lots de volume litigieux avait emporté transfert du sol, sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il ne résultait pas de l'état descriptif de division, dans sa partie relative à la propriété du sol et selon laquelle, « par dérogation aux dispositions de l'article 552, alinéa premier, du code civil, seul le droit de propriété de volume ou de superficie déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier, sera compris dans les actes de cession », que le terrain était expressément exclu des lots de volume, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des 552 et 553 du code civil, ensemble les articles Lp 276, Lp 278 et Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie.

Décision attaquée

Cour d'appel de Noumea
1 mars 2018 (n°16/00086)

Textes appliqués

Article Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie, dans sa rédaction issue de la loi du pays n° 2007-1 du 9 janvier 2007,.

Articles 552 et 553 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie.

Les dates clés

- Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 09-06-2021
- Cour d'appel de Noumea 01-03-2018