

4 avril 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-13.047

Chambre commerciale financière et économique - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2024:CO00187

## Texte de la décision

### Entête

COMM.

MB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 avril 2024

Cassation sans renvoi

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 187 F-D

Pourvoi n° M 22-13.047

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 4 AVRIL 2024

1°/ Le directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ le directeur général des finances publiques, dont le siège est [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° M 22-13.047 contre l'arrêt rendu le 2 décembre 2021 par la cour d'appel de Metz (1re chambre civile), dans le litige les opposant à la société DJC, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Alt, conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat du directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France, du directeur général des finances publiques, après débats en l'audience publique du 13 février 2024 où étaient présents M. Vigneau, président, M. Alt, conseiller 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.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Metz, 2 décembre 2021), le 5 octobre 2017, la société DJC s'est portée adjudicataire d'un immeuble à Woippy, propriété de l'Etat.
2. L'immeuble a été détruit partiellement par un incendie le même jour. Le 12 janvier 2018, les parties sont convenues de la résolution de la vente par un accord transactionnel.
3. Le 18 janvier 2018, la société DJC a demandé à l'administration fiscale la restitution de la somme payée au titre des droits d'enregistrement, ce qui lui a été refusé. Elle a alors assigné aux mêmes fins cette dernière.

## Moyens

Sur le premier 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 ce moyen, qui est irrecevable.

Mais sur le second moyen

Enoncé du moyen

5. L'administration fiscale fait grief à l'arrêt d'infirmier le jugement, de constater l'existence d'un accord amiable de résolution de la vente ainsi que d'un motif judiciaire emportant cette résolution, à savoir le défaut de paiement du prix et de la condamner à reverser à la société DJC la somme de 7 549 euros avec intérêts légaux à compter du 20 février 2018, alors « qu'aux termes du premier alinéa de l'article 1961 du code général des impôts, les droits d'enregistrement ne sont pas sujets à restitution dès l'instant qu'ils ont été régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus par application des articles 954 à 958, 1224 à 1230, 1304 et 1304-7, 1654 et 1659 du code civil ; qu'en visant l'article 1654 du code civil, le législateur a expressément proscrit la restitution des droits d'enregistrement régulièrement perçus lorsque la vente est résolue à la demande du vendeur pour non-paiement du prix ; que la cour d'appel a relevé "qu'il est donc possible de considérer qu'il y a bien existé, en l'espèce, un motif judiciaire justifiant la résolution de la vente à savoir le défaut de paiement du prix, étant observé que l'accord amiable passé entre les parties vise précisément la mise en œuvre de l'article 15 précité, quoique un tel motif de résolution ne puisse être théoriquement invoqué que par le vendeur", qu'en justifiant ainsi la restitution des droits d'enregistrement acquittés par la société DJC par un cas de résolution de la vente expressément écarté par le législateur, l'arrêt a violé l'article 1961 du code général des impôts. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1961 du code général des impôts :

6. Il résulte de ce texte que les droits d'enregistrement ne sont pas sujets à restitution dès l'instant qu'ils ont été régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus par application, notamment, de l'article 1654 du code civil, relatif à la résolution en cas de défaut de paiement du prix par l'acheteur.

7. Pour condamner l'administration fiscale à reverser à la société DJC les droits d'enregistrement afférents à l'immeuble dont celle-ci s'était portée adjudicataire, l'arrêt retient que le défaut de paiement du prix aurait justifié la résolution judiciaire de la vente.

8. En statuant ainsi, alors que les droits d'enregistrement ne sont pas sujets à restitution dès l'instant qu'ils ont été régulièrement perçus sur les actes ou contrats résolus en cas de défaut de paiement du prix, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

9. Il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

10. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

11. La résolution de l'adjudication étant motivée par le non-paiement du prix par l'adjudicataire et n'ayant pas, au surplus, été prononcée par une décision de justice devenue irrévocable, il en résulte que les droits d'enregistrement régulièrement perçus ne sont pas sujets à restitution, conformément à l'article 1961 du code général des impôts.

12. En conséquence, c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté la demande de la société DJC.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 décembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Confirme le jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne la société DJC aux dépens, en ce compris ceux exposés devant la cour d'appel de Metz ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la 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 quatre avril deux mille vingt-quatre.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de metz  
2 novembre 2021 (n°20/00767)

## Textes **appliqués**

Article 1961 du code général des impôts.

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 04-04-2024
- Cour d'appel de Metz 02-11-2021