

## Conclusions

### Mme Emilie BOKDAM-TOGNETTI, rapporteure publique

Si les terminologies issues de l'Ancien droit, dont l'étrangeté aux oreilles modernes suscite un sentiment mêlé de crainte révérencieuse et de sécurité rassurante face à la permanence des concepts juridiques qu'elles traduisent, et dont les consonances latines à peine masquées pourraient donner à rêver que Cicéron erre encore non loin des salles d'audience, cèdent de plus en plus souvent sous les coups de boutoir des politiques dites de simplification du droit, ces dernières ne touchent pas toujours – et c'est heureux ! – au contenu des mécanismes qu'elles renomment. Elles se heurtent même parfois à l'irréductible complexité et à la subtilité mystérieuse de leur substance.

Tel est le cas pour les ventes à réméré (du latin « *redimere* », racheter, qui a d'ailleurs aussi donné les intéressants termes de « rédemption » comme de « rançon »), existant depuis l'Ancien Régime, codifiées en 1804 aux articles 1659 et suivants du code civil et rebaptisées, depuis la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, « ventes avec faculté de rachat ».

La faculté de rachat est définie par l'article 1659 du code civil comme un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement des « *frais et loyaux coûts de la vente, des réparations nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds* ».

Comme leur nom ne l'indique pas, ces clauses ne correspondent donc pas à un véritable rachat, mais à un retrait conventionnel, et les ventes à réméré s'analysent selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation comme des ventes conclues sous condition résolutoire.

De cette approche jamais démentie, il résulte, d'une part, que la vente conclue sous une telle condition est une bien une vente. Elle est parfaite dès l'origine, par l'accord des parties sur la chose et le prix (Cass. com. 20 novembre 2007, n° 06-13.055, Bull. 2007, IV, n° 250). Le

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

transfert de propriété s'accomplit ainsi en principe dès sa conclusion, et non à l'expiration du terme fixé pour l'exercice de la faculté de rachat, la clause de réméré ne constituant qu'une modalité du contrat. L'acquéreur à réméré devient propriétaire d'emblée et peut, dès après la conclusion de la vente, exercer tous les droits du vendeur, y compris louer ou vendre le bien – la seconde vente étant alors grevée de la même clause de réméré au profit du vendeur initial que la première.

De cette analyse, il découle, d'autre part, que l'exercice de la faculté de rachat emporte annulation de la vente. La Cour de cassation juge ainsi que « *l'exercice du droit de réméré constitue l'accomplissement d'une condition résolutoire remplaçant les parties dans le même état où elles se trouvaient avant la vente sans opérer une nouvelle mutation* » (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 31 janvier 1984, n° 82-13.549, au Bulletin N. 21). En conséquence, au plan civil, l'exercice de la clause de réméré, qui n'est pas un rachat, n'opère pas une mutation de propriété et ne vaut pas nouvelle vente.

Nous excluons, dès lors, de voir dans l'exercice de la clause de réméré une livraison de bien au sens de l'article 256 du CGI pour l'application de la TVA.

Certes, la notion de livraison d'un bien s'entend, pour les besoins de cette taxe, comme « *le transfert du pouvoir de disposer d'un bien comme un propriétaire* » et la CJUE considère que cette notion ne se réfère pas, ou pas uniquement, au transfert de propriété dans les formes prévues par le droit national applicable mais inclut toute opération de transfert d'un bien par une partie qui habilite l'autre partie à en disposer en fait comme si elle était le propriétaire de ce bien, même sans transfert de la propriété juridique du bien (v. notamment CJCE, 8 février 1990, *Shipping and Forwarding Enterprise Safe*, C-320/88, Rec. p. I-285, RJF 4/90 n° 504).

Mais si cette approche détachée des contingences nationales évite de corseter le régime de la TVA dans des qualifications variables de droit civil d'un Etat membre à l'autre et pouvant être excessivement restrictives, et si elle permet d'attirer dans le champ de la taxe des opérations de transfert de propriété auxquelles il ne manque de vente que le nom, elle ne signifie pas que la qualification fiscale de livraison de bien devrait s'opérer sans considération de la nature réelle de l'opération telle qu'elle résulte notamment de ses caractéristiques juridiques et des mécanismes à l'œuvre en droit civil national. Or l'exercice de la faculté de réméré opère annulation, en droit civil et commercial, de la vente. Elle n'opère pas un nouveau transfert du droit de disposer d'un bien comme un propriétaire, mais un retrait de ce droit et l'annulation d'un transfert antérieur. Nous ne voyons pas de raison de traiter différemment cette hypothèse particulière de résolution de vente des autres cas d'annulation de vente d'un bien, configuration fréquemment rencontrée par les opérateurs de TVA.

La circonstance que le prix devant être versé par le vendeur pour exercer la clause de réméré et reprendre son bien puisse – hors remboursement des frais de vente, réparation et autres dépenses ayant augmenté la valeur du fonds ayant pu être exposés dans l'intervalle par l'acquéreur – être supérieur au prix initialement versé par l'acquéreur (par ex. Cass. req., 15 avr. 1872 : DP 1872, 1, p. 415) ne nous paraît pas impliquer que l'opération devrait dans

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

ce cas particulier s'analyser, en dépit de sa nature civile de résolution de vente, comme une nouvelle vente et un nouveau transfert de propriété pour la TVA.

En effet, cette circonstance nous semble révéler, non que la seconde opération comporterait nouvelle mutation immobilière, mais que l'opération de réméré ne se réduit pas toujours économiquement à la simple annulation d'une vente et qu'il convient alors, dans le prix global acquitté lors de l'exercice de la clause par le vendeur, de distinguer entre ce qui relève du reversement du prix initialement payé et de l'effacement de la vente initiale, et ce qui relève d'autre chose.

Plusieurs natures peuvent être envisagées pour ce surplus : rémunération d'un service rendu par l'acquéreur au vendeur ou indemnisation d'un préjudice subi par l'acquéreur du fait de la résiliation de la vente<sup>1</sup>.

La thèse de l'indemnisation d'un préjudice nous paraît délicate à retenir, dès lors qu'il est de l'essence même de la vente à réméré d'être révocable et que la reprise finale du bien est, en règle générale, la perspective souhaitée par le vendeur et librement acceptée d'emblée par l'acquéreur. Cette précarité justifie une décote sur la valeur vénale lors de la détermination du prix versé par l'acquéreur, non le versement d'une réparation lors de la résiliation. A cet égard, si un ancien arrêt de la 1<sup>ère</sup> chambre civile avait admis que, lors de l'action de réméré, la somme remise par le vendeur à l'acquéreur ait inclus une « *indemnité importante destinée à réparer le préjudice à lui causé par l'usage de la faculté de réméré* » (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 23 févr. 1953, Bull. civ. 1953, I, n° 81), un arrêt plus récent de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 20 novembre 2007 (n° 06-13.055, Bull. 2007, IV, N° 250) juge désormais qu'il ne résulte du principe du contrat de réméré « *aucun préjudice pour l'acheteur qui a toutes les prérogatives du propriétaire pendant ce délai et qui, en cas de rachat, est remboursé du prix payé et de toutes les dépenses engendrées par l'achat* ».

A tout le moins, la qualification d'indemnité nous semble exclue lorsque, comme dans la présente affaire, le modèle économique de l'acquéreur repose sur la conclusion de contrats à réméré et que le contrat a été conclu par les deux parties dans l'objectif, non certain mais souhaité, d'un rachat effectif du bien. Loin d'être l'indemnisation d'un préjudice subi du fait de l'annulation de la vente, la marge constatée sur le prix principal de rachat devient alors l'un des buts poursuivis par l'acquéreur dans la réalisation de l'opération de réméré et l'un des éléments de sa rémunération. Cette marge n'est ainsi comparable, ni aux arrhes indemnifiant un hôtelier de la faculté de dédit offerte aux clients, qui présentent le caractère de réparation d'un préjudice et non de rétribution d'un service (CJCE, 18 juillet 2007, *Sté Thermale d'Eugénie-les-Bains*, aff. 277/05, RJF 2007 n° 1363), ni aux indemnités de dédit ou de rétractation prévues dans les promesses synallagmatiques de vente classiques, qui réparent le préjudice subi par le vendeur du fait de l'annulation de la vente déjà conclue (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 11

---

<sup>1</sup> Quand il ne s'agit pas simplement, comme dans un précédent de la Cour de cassation de 1970, du remboursement d'une dette antérieure ayant été incorporée au prix (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 13 novembre 1970, n° 68-13.109, Bull. civ. 1970, III, n° 601).

décembre 2013, n° 12-18.511, RJDA 4/14 n° 314 ; CE, 7 mai 2014, *min. c/ C...*, n° 359781, RJF 2014 n°792).

N'étant ni une libéralité, ni une le prix d'une nouvelle livraison de bien, ni la réparation d'un préjudice, cette prime, que le vendeur accepte de verser lors de l'exercice du réméré, apparaît dès lors comme la rétribution d'un service rendu par l'acquéreur. Mais quel service ?

Deux approches sont envisageables.

La première consiste à identifier le service rendu par l'acquéreur à réméré comme le fait de réserver au vendeur la possibilité d'obtenir, dans le délai fixé par le contrat, la résolution de la cession immobilière (rapp., pour le service rendu à la société bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente, consistant pour le propriétaire du bien à réserver à cette société la possibilité d'acheter et à s'interdire de vendre à un tiers, assorti d'une contrepartie financière : CE, 27 juin 1990, *C...*, n° 71117, RJF 8-9/90 n° 1009 ; CE, 19 février 2014, *M...*, n° 354380, RJF 5/14 n° 452, concl. C. Legras BDCF 5/14 n° 55). Le surplus de prix versé lors de l'annulation de la vente rémunérerait cette prestation de service, distincte de l'opération initiale de vente. La prime rémunère alors tout autant le service consistant à « réserver » cette faculté de réméré (dont on pourrait arguer qu'il devrait être rétribué en toute circonstance, que le rachat ait lieu ou pas) que du service consistant à permettre un usage effectif de cette faculté (dont le vendeur ne retire de contrepartie réelle que si il l'exerce).

L'on aurait donc d'abord une livraison de bien, ici immobilier, non soumise à la TVA lorsque la vente est le fait d'une personne n'ayant pas la qualité d'assujetti agissant en tant que tel, par exemple par un particulier, et soumise à TVA dans le cas inverse<sup>2</sup>. Suivrait ensuite, le cas échéant, une opération de location du bien par l'acquéreur au vendeur, soumise à TVA si la location est le fait d'un assujetti agissant en tant que tel, mais exonérée dès lors que la location d'un bien immobilier à usage d'habitation n'est pas assimilée à une prestation hôtelière. Enfin, en cas d'exercice de la faculté de rachat, il y aurait lieu de distinguer, dans les sommes versées par le vendeur initial pour reprendre son bien, entre la fraction correspondant au reversement du prix initialement acquitté et à une annulation de vente, et la fraction correspondant à la rémunération d'une prestation de service de réméré, soumise à la TVA au taux normal lorsque l'acquéreur était un assujetti agissant en tant que tel.

Cette première approche paraît en parfaite adhérence avec la nature juridique des opérations de réméré et appréhende les opérations économiques et le service rendu par l'acquéreur au vendeur à la lumière de cette réalité juridique, qui contraint la réalité économique.

L'on pourrait toutefois être tenté par une autre approche, centrée sur l'utilisation faite de la technique du réméré et sur la finalité souvent poursuivie par le vendeur lors la conclusion d'un tel contrat : celle d'une solution de financement face à de graves difficultés de trésorerie.

---

<sup>2</sup> Encore faut-il noter que l'opération est néanmoins exonérée en cas de vente portant sur un immeuble achevé depuis plus de cinq ans.

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

Comme le relevait le professeur F. Dournaux (« Retour sur la question séculaire de la requalification de la vente à réméré en contrat pignoratif », *SJEG* n° 38 2014. 942), « *ce n'est, en effet, qu'en l'analysant comme le support d'une opération de crédit qu'il est possible de comprendre l'incohérence logique que porte en elle la vente à réméré et qui consiste, d'une part, à vendre ce que l'on se réserve la possibilité de racheter et, d'autre part, à acheter ce que l'on sait pouvoir être tenu de rendre* ».

Et ce n'est d'ailleurs qu'en raison de son caractère de modalité de financement pour les particuliers en grande difficulté de trésorerie que le réméré, issu de l'Ancien Régime, a été sauvé par les auteurs du code civil. Portalis le décrivait ainsi comme une pratique qui « *offre au citoyen ou au père de famille malheureux des ressources dont il ne serait pas juste de le dépouiller. Avec la liberté de se réserver le rachat, on peut vendre pour se ménager un secours, sans perdre l'espérance de rentrer dans sa propriété* »<sup>3</sup>. Le réméré n'a pas perdu cette utilité.

La réalité économique de l'opération serait alors celle d'un prêt garanti par un gage, et suivrait une chronologie et une logique inverses de celles affichées par l'apparence de l'*instrumentum* utilisé : la somme versée par le soi-disant acquéreur ne serait pas la contrepartie de l'entrée dans son patrimoine du bien immobilier, mais deviendrait première, le bien immobilier ne lui étant confié qu'à titre de sûreté ; alors que l'acquéreur est juridiquement propriétaire du bien, le vendeur-emprunteur continue d'en avoir la jouissance grâce à la relocation immédiate ; le bien n'ayant jamais réellement quitté le patrimoine de l'emprunteur, le reversement du prix principal n'opérerait pas l'annulation de la vente et le retour du bien dans le patrimoine du vendeur, mais seulement l'extinction de la dette et la fin de la sûreté dont elle était assortie ; et si le bien n'est pas « racheté », le prêt n'est pas remboursé mais le prêteur, grâce au gage constitué par l'immeuble déjà vendu dont il reste propriétaire irrévocable, n'est pas perdant.

La séquence TVA serait alors très différente de celle présentée précédemment, dès lors qu'elle conduirait à requalifier l'ensemble des opérations. Alors même que la première opération de vente opère juridiquement le transfert à l'acquéreur du droit de disposer d'un bien comme un propriétaire, elle ne serait plus regardée comme une livraison de bien immobilier et la somme versée comme la contrepartie de cette livraison, mais comme la mise à disposition du capital du prêt par le prêteur à l'emprunteur, non taxée. En cas de relocation du bien au « vendeur »-emprunteur, les loyers ou indemnités d'occupation versées mensuellement seraient l'équivalent d'intérêts correspondant au prix de l'argent prêté, rémunérant l'indisposition pour l'emprunteur de la somme mise à disposition. Bien qu'entrant dans le champ de la taxe, ils seraient toutefois, en tant qu'opération de crédit, exonérés de TVA. Enfin, lors de l'exercice de la clause de réméré, la fraction représentative du prix

---

<sup>3</sup> Portalis, *Présentation au Corps législatif et Exposé des motifs : Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil par P.-A. Fenet, t. 14 : éd. Videcoq, 1836, p. 125* ; Cité par C. Witz et L. Gérardin dans le fasc. « *Vente avec faculté de rachat – vente à réméré* » du *JurisClasseur Civil Code* > Art. 1659 à 1673.

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

initialement versé serait regardée comme le remboursement du principal du prêt, par suite non soumis à TVA, tandis que la marge bénéficiaire finale correspondrait à un complément de rémunération du service d'octroi de crédit, fixé forfaitairement indépendamment de la date d'exercice du réméré. Cette rémunération serait elle aussi exonérée, s'agissant d'une opération de crédit.

Cette approche économique heurte toutefois de plein fouet la nature juridique des opérations conclues.

En effet, hormis le cas dans lequel la qualification de vente à réméré donnée à un contrat par les parties est erronée, en ce que le « rachat » n'y serait pas une simple faculté à la discrétion du vendeur, mais une obligation pour lui, et dans lequel l'on pourrait remettre en cause l'existence même au plan juridique d'une vente, un contrat de vente à réméré ne répond pas à la définition de l'opération d'octroi d'un crédit<sup>4</sup>. Le vendeur n'est pas tenu de restituer à l'acquéreur-prêteur la somme versée par celui-ci sous forme de prix de vente, et l'acquéreur jouit de la pleine propriété du bien, non d'un droit réel accessoire comme dans une sûreté classique. La somme versée par lui est le paiement d'un prix ayant pour contrepartie l'aliénation d'un bien à titre onéreux.

L'approche assimilant un réméré à un prêt se heurte aussi à la licéité des conventions de vente à réméré, lesquelles sont expressément permises par la loi alors même que celle-ci prohibe les contrats pignoratifs, c'est-à-dire les prêts avec gage illicites déguisés sous la forme de contrats de vente avec faculté de rachat. Le juge civil ne requalifie – pour ensuite constater leur nullité en cas d'illicéité – les ventes à réméré en contrats de prêts assortis d'un gage que dans les cas où la vente, soit est purement fictive et déguise par simulation un crédit gagé, soit n'est pas fictive en ce que la convention conclue procède juridiquement au transfert de propriété du bien, mais procède toutefois d'une fraude ayant pour objet sous les traits d'une vente licite de contourner la réglementation des prêts (interdiction des taux usuraires) mais surtout la réglementation des sûretés (interdiction des pactes commissaires, qui demeure encore aujourd'hui dans certaines hypothèses, notamment sur la résidence principale). La vileté du prix, entendu comme un prix de vente du bien très inférieur à la valeur réelle, apparaît alors comme l'indice central et déterminant<sup>5</sup> de ce que les parties n'ont entendu, derrière l'opération licite de vente, que loger dans une intention frauduleuse un prêt avec pacte commissaire contournant la loi.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Or l'article L. 313-1 du CMF définit l'opération de crédit comme tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne.

<sup>5</sup> Comme le relevait encore le professeur F. Dournaux dans son article précité, « *si l'économie de la vente (...) montre que celle-ci ne présente pas les traits caractéristiques du contrat de vente, le transfert de propriété ne peut alors se justifier que par l'appropriation frauduleuse du bien remis en gage. (...) La disproportion entre le prix payé et la valeur réelle du bien indique alors que le prix n'est pas la contrepartie du bien vendu, dont la propriété duquel n'a été transférée que pour la valeur du prêt qu'il garantit. (...) Au contraire, si le prix est sérieux (...), il correspond à l'exigence minimale d'équilibre d'une vente* ».

<sup>6</sup> La jurisprudence judiciaire mobilise en outre, pour établir le caractère fictif d'une vente à réméré et la requalifier en contrat pignoratif, un critère de relocation immédiate du bien vendu par l'acheteur au vendeur et, parfois, un indice tiré de la pratique habituelle de ce type de vente par l'acheteur (critère toutefois plus propre à

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

De tout cela, nous retirons qu'en présence d'un véritable contrat de vente avec faculté (et non obligation) de rachat, qui n'encourrait la requalification ni en prêt ni en contrat pignoratif, l'analyse juridique du réméré en tant que vente sous condition résolutoire doit prévaloir pour l'application du régime de TVA, et fait obstacle à l'identification d'une prestation de crédit. La marge bénéficiaire constatée lors de l'exercice de la faculté de rachat constitue ainsi la rétribution du service, relevant de la TVA au taux normal, consistant à accorder au vendeur la possibilité d'obtenir, dans le délai fixé par le contrat, la résolution de la cession immobilière.

Nous en retirons aussi que, même en présence de contrats de vente à réméré qui répondraient, compte tenu notamment de la vétété du prix, aux critères d'identification d'un contrat pignoratif de prêt avec pacte commissaire sur la résidence principale, l'administration ne serait pas tenue de procéder à une telle rectification de la réalité de l'opération dissimulée par la vente et d'appliquer à l'opération de réméré les règles TVA applicables à une opération de crédit.

Certes, on pourrait arguer de la mise en cohérence du traitement fiscal avec la nature réelle des opérations économiques réalisées par l'assujetti agissant en tant que tel, ayant le caractère d'opérations d'octroi de crédit et non d'acquisition et de location immobilières. On peut aussi invoquer le principe de neutralité de la TVA, qui s'oppose à ce que des produits ou des prestations de services semblables se trouvant en concurrence les uns avec les autres soient traités de manière différente (v., sur l'impossibilité d'une différenciation généralisée de services en concurrence selon leur caractère licite ou illicite, CE, 10 mai 2012, *SARL La Pinède*, n° 328216, aux Tables, RJF 8-9/12 n° 809, concl. P. Collin BDCF 8-9/12 n° 100 ; CJCE, 11 juin 1998, *Karlheinz Fischer c/ Finanzamt Donaueschingen*, aff. C-283/95, RJF 10/98 n° 1232).

Toutefois, l'administration n'est jamais tenue, lorsque les contribuables ont choisi de donner à leurs opérations une apparence qui ne correspond pas à la réalité et dissimule leur véritable portée, de restituer cette dernière aux actes des contribuables et de leur appliquer le traitement fiscal correspondant. Si le principe de neutralité de la TVA s'oppose à ce que l'administration traite différemment des prestations de service ou des livraisons de biens identiques au seul motif qu'elles auraient été conduites dans un cadre illicite, il ne nous paraît pas imposer à l'administration de traiter pareillement les contribuables qui dissimulent la portée réelle de leurs opérations illicites sous l'apparence trompeuse d'opérations licites d'une autre forme et d'une autre nature, et de leur accorder le même traitement fiscal favorable (ici, une exonération) que les opérations ostensibles et légales.<sup>7</sup>

---

rechercher la profession d'usurier que le caractère pignoratif par lui-même du contrat).

<sup>7</sup> Nous ne creuserons pas la question de savoir selon quelle procédure et à quelles conditions (simple requalification, branche « fictivité » de l'article L. 64 du LPF, ou invocation du principe général de fraude à la loi appliqué ici à une loi non fiscale) l'administration pourrait, en présence de contrats qu'elle regarderait comme pignoratifs, leur appliquer le traitement fiscal des opérations de crédit. Cette question nous semble en effet purement théorique, compte tenu de l'exonération de ces opérations posée par l'article 261 C dont il découle que le service n'aura en principe jamais intérêt à procéder à une telle requalification.

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

Les principes ainsi posés, l'espèce sera vite résolue.

L'activité de la société Victoria ACR consiste à acquérir des biens immobiliers à usage d'habitation auprès de particuliers par contrat de vente avec faculté de rachat. Elle propose à des personnes en situation de surendettement de lui céder leur bien immobilier à un prix significativement inférieur à sa valeur vénale, le contrat offrant au vendeur la possibilité de racheter son bien dans un délai de dix-huit mois moyennant le versement, en sus du prix de vente initial et intégrée à ce prix, d'une somme représentant environ 13% de ce prix. Dans ce délai, le vendeur peut continuer d'occuper l'immeuble vendu en contrepartie d'une indemnité d'occupation dont le montant est fixé au contrat. Alors qu'elle avait spontanément soumis à la TVA, au titre de la vente de dix immeubles acquis par le biais de tels contrats de vente avec faculté de rachat, la somme correspondant à la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition, la société a ultérieurement sollicité la restitution de ces sommes, en invoquant le bénéfice de l'exonération des ventes d'immeubles de plus de cinq ans prévue au 2° du 5 de l'article 261 du CGI. Si le TA de Nantes a rejeté sa demande, la cour administrative d'appel de Nantes a inversé la solution par l'arrêt dont le ministre vous demande l'annulation.

Pour faire droit à la requête dont elle était saisie, la cour a jugé que l'exercice de la faculté de rachat prévue dans par ces contrats de vente à réméré constituait le transfert de disposer du bien comme un propriétaire et devait s'analyser en une livraison de bien au sens de l'article 256 du CGI. Compte tenu de ce que nous vous avons dit précédemment sur le caractère de vente sous condition résolutoire des contrats de vente réméré, le ministre est fondé à soutenir que la cour a, en statuant ainsi, commis une erreur de droit et inexactement qualifié les faits.

Vous réglerez l'affaire au fond compte tenu de l'intérêt d'une illustration concrète et complète.

Il résulte de la cassation prononcée que l'exercice de la faculté de rachat ne s'analysant pas en une livraison de bien immobilier, la société n'est pas fondée à demander l'application, à la différence entre le prix d'acquisition versé par elle lors de la vente et le prix reversé par le vendeur lors de l'exercice de la faculté de rachat, de l'exonération applicable aux livraisons d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans, ni à plaider l'indissociabilité du service rétribué par cette prime intégrée au prix stipulé pour le rachat avec une telle livraison.

Par ailleurs, dès lors qu'ils prévoyaient au profit du vendeur une simple faculté de rachat et non une obligation de racheter le bien et de restituer le profit de la vente, les opérations conclues par la société présentaient bien le caractère de contrats de vente à réméré et non d'octrois de crédit au sens de l'article 261 C du CGI.

Dès lors, et bien que, compte tenu de l'importance de la décote du prix d'acquisition au regard de la valeur réelle des biens, par ailleurs résidences principales des vendeurs, et du caractère habituel des opérations d'acquisition par la société, il n'aurait pas été impossible de

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

s'interroger sur le risque d'éventuelle requalification de ces ventes à réméré en contrats pignoratifs illicites au regard de la réglementation des prêts et sûretés, l'administration a pu en rester à cette forme juridique de contrats de vente avec faculté de rachat, sans qu'il soit besoin pour elle ni pour vous de vous demander si une requalification en contrat pignoratif aurait été possible. On comprend, compte tenu de la nullité de tels contrats, que la société ne l'invoque d'ailleurs pas.

Ainsi, la somme correspondant à la différence entre le prix de rachat et le prix de vente doit être regardée comme rémunérant le service rendu par l'acquéreur en acceptant de réserver au vendeur la faculté d'opérer la résolution de la cession immobilière dans le délai convenu avec lui et en permettant la reprise effective du bien. Une telle prestation est soumise à la TVA. Par suite, la société n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que le TA de Nantes a rejeté sa demande en restitution des droits de taxe versés sur cette base.

Par ces motifs, nous concluons :

- à l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 28 février 2019 ;
- au rejet de la requête présentée par la société Victoria ACR devant cette cour ;
- et au rejet des conclusions présentées devant vous par cette société au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*