

N° 300444

Mme Marie-Dominique H...-D...

8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> sous-sections réunies

Séance du 7 juillet 2008

Lecture du 29 août 2008

## CONCLUSIONS

### M. Laurent OLLEON, Commissaire du Gouvernement

En 1992, Mme H...-D... a acquis un appartement dans un ensemble immobilier en cours d'édification situé dans la commune de Cayenne (Guyane). A la réception des travaux, de graves anomalies affectant l'appartement et les parties communes de la résidence ont été constatées. Alors qu'il était destiné à être loué, et en dépit des diminutions de loyers consenties par la requérante dès l'année 1994, le logement n'a plus été proposé à la location par l'organisme qui en assurait la gestion à compter de la fin de l'année 1996. Outre les malfaçons et la détérioration des parties communes qui n'étaient plus éclairées, le quartier où se trouve l'appartement a connu des problèmes d'insécurité. En définitive, l'appartement n'a été loué que de novembre 1994 à février 1995 et de juillet 1995 à décembre 1996.

Mme H...-D... a sollicité le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle elle a été assujettie pour l'année 2003 au titre de cet appartement, sur le fondement de l'article 1389 du code général des impôts. Cette demande a été rejetée. La contribuable a alors saisi le tribunal administratif de Cayenne qui, par un jugement en date du 5 octobre 2006, a rejeté sa requête. C'est contre ce jugement que Mme H...-D... se pourvoit en cassation.

Elle soutient tout d'abord que le tribunal administratif a dénaturé les pièces du dossier en lui opposant, pour juger que la vacance de son appartement n'était pas indépendante de sa volonté, une lettre de l'agence qui en avait la gestion en date du 22 septembre 2004 lui proposant de réduire son loyer, alors que cette lettre datait du 22 septembre 1994. Mais il s'agit là d'une simple erreur de plume, et le tribunal n'a tiré aucune conclusion de la date à laquelle cette lettre a été envoyée.

Mme H...-D... soutient ensuite que c'est à tort que le tribunal a pris en compte le comportement des différents copropriétaires de l'immeuble pour déterminer si la vacance du bien était indépendante de sa volonté, et que c'est au prix d'une erreur de droit qu'il a conclu par la négative.

Cette affaire se situe aux limites de votre jurisprudence très sévère sur les conditions d'application du dégrèvement prévu par l'article 1389 du code général des impôts. Rien, à lire son jugement, ne semble pouvoir convaincre le tribunal administratif de Cayenne que c'est

bien malgré elle que Mme H...-D... ne pouvait louer son appartement : ni les dysfonctionnements qui ont affecté la fosse septique de l'immeuble, ni ceux du fusible commandant la pompe de relèvement, ni la détérioration du digicode permettant la libre entrée dans l'immeuble de personnes indésirables qui ont commis des violences et des actes de vandalisme. De même écarte-t-il la non conformité de l'immeuble à ce qu'il devait être au stade de la vente en l'état futur d'achèvement, l'insécurité des lieux, ou, encore, la réduction du montant du loyer. Il nous semble qu'à pousser ainsi au bout de sa logique votre jurisprudence sur l'article 1389 du code général des impôts, il faudrait qu'un logement reste vacant alors qu'il a été proposé à la location gratuitement pour que le dégrèvement soit admis. Une telle position serait économiquement absurde. Il peut y avoir des quartiers où il est plus facile de louer un logement que dans d'autres, ce qui justifie des différences de loyer. Mais l'approche par les prix de marché a ses limites, et il est temps que vous les fixiez, pour tenir compte, enfin, de la difficulté qu'éprouvent certains propriétaires pour louer des logements situés, par exemple, dans des zones de forte insécurité, dont il est difficile de dire qu'elle n'est pas indépendante de la volonté du contribuable - sauf bien sûr à ce qu'il soit lui-même à l'origine de cette insécurité. Cette affaire va vous en fournir l'occasion.

Mais ces limites, vous allez les fixer en vous penchant sur l'autre question que pose l'affaire, par le moyen que nous avons énoncé tout à l'heure et qui doit, selon nous, entraîner la cassation du jugement. Le tribunal a jugé qu'il n'était pas établi que les copropriétaires ont été mis dans l'impossibilité de faire pratiquer les travaux destinés à mettre fin aux désordres affectant l'immeuble. Or l'article 1389 pose pour seule condition au dégrèvement que la vacance soit indépendante de la volonté du contribuable.

Comment cette condition peut-elle s'appliquer au sein d'une copropriété, lorsque les parties communes sont dégradées à un point tel que l'ensemble devient inhabitable, comme dans le cas de l'espèce ? A quel moment peut-on considérer que la vacance est indépendante de la volonté des copropriétaires, considérés individuellement ? Le syndic a bien sûr un rôle à jouer pour rétablir l'habitabilité des lieux. S'il ne le joue pas, les propriétaires peuvent-ils être regardés comme responsables de la vacance ? Il nous semble que non, à la condition, toutefois, qu'ils soient en mesure d'établir qu'ils sont intervenus auprès du syndic pour que les travaux propres à mettre fin aux dysfonctionnements de l'immeuble et à assurer sa sécurisation soient entrepris. A l'inverse, si le syndic propose, après avoir été saisi ou pas, des travaux que les copropriétaires refusent de financer, la responsabilité de la vacance leur incombe certainement.

Il faut toutefois apporter une précision à ce que nous venons de dire. Elle découle de la lettre même de la loi, qui conduit à apprécier si la vacance est indépendante de la volonté du contribuable considéré individuellement. Par conséquent, ce qui importe, c'est de vérifier si le contribuable qui sollicite le bénéfice du dégrèvement est intervenu lui-même pour faire cesser ce qui est une cause essentielle de la vacance de son bien : importante dégradation des parties communes et/ou insécurité de l'immeuble. C'est donc bien au prix d'une erreur de droit que le tribunal a jugé, pour refuser à Mme H...-D... le bénéfice du dégrèvement qu'elle avait sollicité, qu'il n'était pas établi que les différents copropriétaires avaient été dans l'impossibilité de faire pratiquer les travaux destinés à mettre fin aux troubles. En effet, le comportement des autres copropriétaires était sans incidence sur l'issue du litige. Ce qui seul comptait, c'est le comportement de Mme H...-D.... Avait-elle saisi le syndic d'une demande

tendant à ce que des travaux soient entrepris ? Ou bien, avait-elle accepté de financer des travaux proposés par le syndic alors que les autres copropriétaires l'avaient refusé ? Telles sont les questions que le tribunal aurait dû se poser. Faute de l'avoir fait, il expose son jugement à votre censure.

Réglant l'affaire au fond, vous serez saisis de la demande de dégrèvement de Mme H...-D....

Nous vous invitons à limiter d'emblée, et enfin, la sévérité de votre jurisprudence. Oui, la vacance d'un logement est susceptible d'être indépendante de la volonté du propriétaire et de justifier le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties lorsque de graves dysfonctionnements affectent les parties communes et que l'absence de sécurisation de l'immeuble permet la commission de violences et d'actes de vandalisme. Vous devez l'affirmer expressément. Encore faut-il, comme nous venons de le dire, que le contribuable ait, de par ses actes, manifesté sa volonté de remédier à ces troubles. Or que trouvons-nous dans le dossier ? Certes, Mme H...-D... a consenti une baisse de loyer pour tenter de trouver un locataire, mais dans le contexte que nous avons décrit, la contribuable aurait très bien pu proposer son bien gratuitement à la location qu'elle n'aurait sans doute pas trouvé de locataire. Il fallait que des travaux soient réalisés. C'est en l'absence de tels travaux que l'agence immobilière a informé la requérante qu'elle cessait de proposer le bien à la location. Toute la question est donc de savoir si l'absence de travaux est ou non indépendante de la volonté de Mme H...-D.... Or il ne résulte pas de l'instruction que la requérante ait entrepris des démarches, notamment en direction du syndic, pour que la copropriété réalise des travaux. C'est pour cette raison qu'en définitive, la vacance du logement ne peut être regardée comme indépendante de sa volonté.

Il nous semble que vous n'aurez pas à répondre aux arguments, selon nous inopérants, que la requérante invoquait devant le tribunal administratif, relatifs à la procédure judiciaire qu'elle avait intentée contre la société qui lui avait vendu l'appartement en l'état futur d'achèvement et contre la banque qui lui avait accordé un emprunt, ou encore au certificat de fermeture de l'immeuble qu'elle avait produit, postérieur aux impositions en litige.

Enfin, avant de conclure, nous devons vous signaler que la requérante avait saisi le tribunal administratif de conclusions tendant à ce qu'il soit sursis au paiement des impositions litigieuses, en application de l'article L. 277 du livre des procédures fiscales. Ces conclusions étaient bien sûr irrecevables, puisqu'une telle demande devait être adressée aux services fiscaux, qui l'auraient transmise au comptable du Trésor. Le tribunal avait toutefois choisi de les rejeter par un en tout état de cause, puisqu'il rejetait simultanément les conclusions afin de décharge de la taxe litigieuse. Vous pourriez être tentés de faire de même. Toutefois, dans la mesure où le pourvoi est totalement muet sur ces conclusions, il nous semble plus orthodoxe de considérer que la requérante ne sollicitait la censure du jugement qu'en tant qu'il rejetait ses conclusions à fin de décharge, ce qui vous dispensera, après cassation, de vous prononcer sur les conclusions tendant au sursis de paiement de l'imposition.

Si Mme H...-D... gagne en cassation, elle perd au fond, ce qui fait obstacle à ce que vous fussiez droit aux conclusions dont elle vous saisit au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

Et par ces motifs, nous concluons :

- à l'annulation du jugement du 5 octobre 2006 du tribunal administratif de Cayenne, dans la mesure que nous venons d'indiquer ;
- au rejet de la demande en décharge présentée à ce tribunal par Mme H...-D... ;
- au rejet du surplus des conclusions du pourvoi.