N° 401601
SCI GSP Bobigny

8ème chambre jugeant seule

Séance du 29 juin 2017
Lecture du 28 juillet 2017

CONCLUSIONS

M. Romain VICTOR, Rapporteur public

1.- La société civile immobilière GSP Bobigny a été assujettie à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à la taxe spéciale d'équipement au titre de l'année 2014 pour un montant de 38 620 euros à raison de locaux commerciaux qu'elle exploite au 49, avenue Henri Barbusse à Bobigny (Seine-Saint-Denis).

La SCI GSP Bobigny a contesté ces impositions. Après rejet de sa réclamation, elle a porté en vain le litige devant le tribunal administratif de Montreuil qui a rejeté ses conclusions en décharge par un jugement du 19 mai 2016. C'est contre ce jugement qu'elle se pourvoit régulièrement en cassation.

2.- Votre compétence en tant que juge de cassation ne fait aucun doute en ce qui concerne la taxe foncière, qui est perçue au profit des collectivités locales, et en ce qui concerne la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dont la création est facultative et qui est perçue par ces mêmes collectivités ou leurs groupements en application des articles 1520 à 1526 du CGI. En revanche, conformément à la solution retenue par votre récente décision *C...* (8ème et 3ème chr, 29 mai 2017, n° 391930, à mentionner aux Tables du recueil sur ce point, à nos concl.), vous devrez attribuer le jugement des conclusions de la requête d'appel à la cour administrative d'appel de Marseille en ce qui concerne les cotisations de taxe spéciale d'équipement qui ont été perçues au profit de l'établissement public foncier Île-de-France, ainsi que le ministre l'a confirmé en réponse à une mesure supplémentaire d'instruction, car l'EPF Île-de-France est un établissement public de l'Etat, de sorte que les impositions affectées à celui-ci ne peuvent être regardées comme des impositions locales pour l'application de l'article R. 811-1 4° du CJA.

3.- Vous devrez ensuite annuler le jugement en tant qu'il s'est prononcé sur le surplus, c'est-à-dire sur la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

La SCI requérante avait fait valoir que son immeuble avait été évalué par comparaison avec le local-type n° 18 du procès-verbal de la commune de Bobigny, qui ne pouvait servir de terme ce comparaison au motif qu'il avait disparu.

Pour écarter cette argumentation, le tribunal administratif s'est appuyé sur le paragraphe III de l'article 32 de la loi du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014[1] aux termes duquel : « *Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, pour la détermination de la valeur locative des locaux mentionnés à l'article 1496 du CGI et de ceux évalués en application du 2° de l'article 1498 du même code, sont validées les évaluations réalisées avant le 1er janvier 2015 en tant que leur légalité serait contestée au motif que, selon le cas, le local de référence ou le local-type ayant servi de terme de comparaison, soit directement, soit indirectement, a été détruit ou a changé de consistance, d'affectation ou de caractéristiques physiques* ».

On sait que ces dispositions ont été adoptées pour contrecarrer les effets jugés délétères de votre décision *Sté Monoprix* du 5 mai 2016 (8ème et 3ème ssr, n° 268395, RJF 2006 n° 1048), selon laquelle, dans le cas d'une chaîne de comparaisons, un changement d'affectation du local indirectement pris comme terme de comparaison fait obstacle à ce que ce local serve pour l'évaluation d'une valeur locative et, plus récemment, de votre décision *Ministre c/ Société Ishtar* du 5 février 2014 (8ème et 3ème ssr, n° 367995, RJF 2014 n° 464, concl. B. Bohnert BDCF 2014 n° 58), par laquelle vous avez jugé, pour l'application de la méthode d'évaluation de la valeur locative des locaux commerciaux prévue au 2° de l'article 1498 du CGI, « *qu'un local-type qui, depuis son inscription régulière au procès-verbal des opérations de révision foncière d'une commune, a été entièrement restructuré ou a été détruit ne peut plus servir de terme de comparaison, pour évaluer directement ou indirectement la valeur locative d'un bien soumis à la taxe foncière au 1er janvier d'une année postérieure à sa restructuration ou à sa disparition* ».

Les travaux préparatoires de la LFR pour 2014 montrent que le législateur a entendu éviter le développement d'un contentieux de masse susceptible, d'une part, de perturber l'activité de l'administration fiscale et du juge administratif et, d'autre part, d'engendrer un risque financier pour l'Etat et les collectivités territoriales affectataires des impositions assises sur la valeur locative des propriétés bâties. Toutefois, par sa décision n° 2015-525 QPC du 2 mars 2016, *Société civile immobilière PB 12* [Validation des évaluations de valeur locative par comparaison avec un local détruit ou restructuré] (RJF 2016 n° 467), le Conseil constitutionnel a déclaré contraires à la Constitution les dispositions de la LFR pour 2014 instaurant cette validation législative en considérant qu'aucun motif impérieux d'intérêt général ne justifiait l'atteinte au droit des contribuables de se prévaloir du motif d'irrégularité tiré de ce que le terme de comparaison utilisé pour fonder l'évaluation d'une valeur locative, soit directement, soit indirectement, a été détruit ou a changé de consistance, d'affectation ou de caractéristiques physiques en vue d'une remise en cause de l'évaluation de la valeur locative des immeubles concernés. Le Conseil constitutionnel a par ailleurs énoncé que la déclaration d'inconstitutionnalité prenait effet à compter de la publication de sa décision et

[1] Loi n° 2014-1655.

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.

pouvait être invoquée dans toutes les instances introduites à cette date et non jugées définitivement.

Vous avez précisé, par votre décision *Min. c/ Autoguadeloupe Développement* du 28 novembre 2016 (10ème et 9ème chr, n° 390638, RJF 2017 n°162), que la déclaration d'inconstitutionnalité pouvait être invoquée pour la première fois devant le juge de cassation. C'est ce que fait la requérante, ce qui justifie l'annulation du jugement attaqué.

PCMNC à ce que le jugement de la requête d'appel de la SCI GSP Bobigny relative à la taxe spéciale d'équipement soit attribué à la cour administrative d'appel de Versailles, à l'annulation du jugement attaqué en tant qu'il a statué sur les conclusions tendant à la décharge de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, au renvoi de l'affaire dans cette mesure au tribunal administratif de Montreuil et à ce que l'Etat verse la somme de 2 000 euros à la requérante au titre des frais irrépétibles.

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.