

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1300217

Mme X. et M. Y.

M. Levasseur
Président rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 13 mars 2014
Lecture du 3 avril 2014

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 4 juillet 2013, présentée pour Mme X. et M. Y. élisant domicile (...), par Me Elmosnino ; Mme X. et M. Y. demandent au tribunal :

- de prononcer la « décharge partielle du titre de recette émis ramené à une valeur au mètre carré consubstantielle à une construction de caractère social à savoir 53 778 F CFP au mètre carré » ;

- de mettre à la charge de commune de Dumbéa une somme de 100 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Mme X. et M. Y. font valoir que :

- à défaut de toute indication contraire portée dans le permis de construire, le comptable applique automatiquement la valeur au mètre carré normale pour la liquidation de la taxe communale d'aménagement alors que le code des impôts prévoit la possibilité d'une valeur sociale ;

- le caractère social de la construction résulte des pièces mêmes du dossier déposé par les requérants et d'un faisceau d'indices constitué notamment par les aides sociales dont ils ont bénéficié ;

Vu la décision attaquée ;

Vu la mise en demeure adressée le 18 octobre 2013 à la société Juriscal, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu l'ordonnance en date du 10 décembre 2013 fixant la clôture d'instruction au 20 janvier 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 20 janvier 2014, présenté pour la commune de Dumbéa représentée par son maire en exercice par la société d'avocats Juriscal ; la commune de Dumbéa conclut au rejet de la requête et à ce que Mme X. et M. Y. soient condamnés à lui verser la somme de 125 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable dès lors que Mme X. et M. Y. la dirigent à tort contre la commune ;
- l'assiette de la taxe est évaluée forfaitairement selon la nature et l'usage des constructions autorisées, notamment en ce qui concerne les constructions à caractère social ;
- pour ces dernières constructions, il convient de distinguer celles qui sont édifiées par les opérateurs habituels en matière d'habitat social de celles qui sont édifiées par les personnes physiques ;
- pour ces personnes physiques, il convient de se référer aux conditions de revenus fixées par les réglementations provinciales, tel que mentionné au I de l'article Lp.287 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;
- en application de ces dispositions, l'acquéreur doit joindre à l'acte l'arrêté de reconnaissance du caractère social délivré par l'autorité provinciale compétente ;
- il n'appartient donc pas au maire d'apprécier le caractère social d'une construction, ce qui relève de la compétence du président de la province Sud ;
- le caractère social d'un lotissement n'implique pas le caractère social de la seule construction projetée et ce critère, comme les autres invoqués par les requérants, ne sont pas soumis à l'appréciation du maire ;
- le FSH n'a aucune compétence pour reconnaître le caractère social des constructions ;

Vu l'ordonnance en date du 21 janvier 2014 rouvrant l'instruction et fixant à nouveau la clôture de l'instruction au 24 février 2014 ;

Vu, enregistré le 24 février 2014, le mémoire présenté comme précédemment pour la commune de Dumbéa qui persiste dans ses conclusions par les mêmes moyens ; la commune informe, en outre, le tribunal de l'intervention, le 21 janvier 2014, d'une loi du pays modifiant la taxe communale d'aménagement ;

Vu le courrier en date du 26 février 2014 par lequel le tribunal a fait connaître aux parties que sa décision était susceptible d'être fondée sur des moyens d'ordre public relevés d'office ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code de justice administrative dans sa rédaction applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 13 mars 2014 :

- le rapport de M. Levasseur, président rapporteur ;

- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;

- et les observations de Me Elmosnino, avocat des requérants, et de Me Loste, avocat de la commune de Dumbéa ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

1. Considérant que Mme X. et M. Y. ont obtenu, par arrêté du maire de la commune de Dumbéa en date du 23 mai 2013, le permis de construire une villa sur un terrain du lotissement « Brigitte », dans le cadre d'une opération dont le caractère social avait été reconnu par arrêté du président de la province Sud en date du 7 octobre 2008 ; que le 1^{er} alinéa de l'article 2 de ce permis de construire met à sa charge le versement de la taxe communale d'aménagement, l'avis d'imposition lui étant joint ; que Mme X. et M. Y. demandent au tribunal de prononcer la « décharge partielle du titre de recette émis ramené à une valeur au mètre carré consubstantielle à une construction de caractère social à savoir 53 778 F CFP au mètre carré » ;

Sur la fin de non recevoir opposée par le maire de la commune de Dumbéa :

2. Considérant qu'aux termes du 2^{ème} alinéa de l'article L. 890-6 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie : « *Le trésorier payeur général de la Nouvelle-Calédonie est compétent pour statuer sur les recours relatifs aux actes de poursuites exercées pour le recouvrement de la taxe et produit, le cas échéant, les observations sur les recours juridictionnels relatifs au recouvrement de la taxe ; toutes les autres réclamations sont adressées à l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou l'autorisation tacite de construire.* » ;

3. Considérant que la requête présentée pour Mme X. et M. Y. n'est relative ni à des actes de poursuites exercées pour le recouvrement de la taxe communale d'aménagement, ni même au recouvrement de la taxe, mais à sa liquidation et plus précisément à son assiette ; que, par suite, il n'appartient qu'à l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, qui est le maire de la commune de Dumbéa, d'instruire la réclamation qui lui est présentée et de défendre à l'action engagée devant le tribunal administratif ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la fin de non recevoir opposée par le maire de la commune de Dumbéa doit être écartée ;

Sur le bien fondé de l'imposition litigieuse :

5. Considérant, d'une part, qu'aux termes du I de l'article Lp. 890-3 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du pays n°2014-2 du 21 janvier 2014 : « *I - L'assiette de la taxe communale d'aménagement est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire conformément aux dispositions de la délibération*

modifiée n° 24 du 8 novembre 1989 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement.

Pour les constructions édifiées en terre coutumière, mentionnées au deuxième alinéa de l'article Lp. 890-4, l'assiette de la taxe communale d'aménagement est constituée par la valeur de l'ensemble des constructions affectées à l'exploitation et productives de revenus commerciaux, industriels ou artisanaux.

Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher hors-œuvre nette définie au I bis, une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles.

Pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011, la valeur au mètre carré est la suivante :

<i>Catégories</i>	<i>Valeur au mètre carré (en F.CFP)</i>
<i>1° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production.</i>	<i>51 591 F/m²</i>
<i>2° Constructions à caractère social et leurs annexes, édifiées par les opérateurs institutionnels définis au I de l'article Lp. 284 ou par des personnes physiques répondant aux conditions de revenus fixées par les réglementations provinciales, mentionnées au I de l'article Lp. 287.</i>	<i>51 591 F/m²</i>
<i>3° Locaux à usage de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat, et leurs annexes.</i>	<i>103 181 F/m²</i>
<i>4° Construction individuelle ou collective à usage d'habitation et leurs annexes.</i>	<i>154 772 F/m²</i>
<i>5 Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.</i>	<i>154 772 F/m²</i>

Ces valeurs sont modifiées de plein droit au 1^{er} janvier de chaque année (...) » ;

6. Considérant, d'autre part, qu'aux termes du I de l'article Lp. 284 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie : « **I** - Les actes d'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles bâtis, achevés ou en état futur d'achèvement, par les opérateurs institutionnels que sont les collectivités publiques, les sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, le fonds social de l'habitat et les sociétés créées dans le cadre de l'article 1^{er} de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat, sont exonérés du droit proportionnel d'enregistrement et les pièces annexes soumises à la formalité sont enregistrées gratis, lorsque les opérations en cause ont été agréées par un arrêté du gouvernement, qui doit être joint à l'acte. » et qu'aux termes du I de l'article Lp. 287 du même code : « **I** - Les actes de cession à titre gratuit ou onéreux d'immeubles bâtis, achevés ou en état futur d'achèvement, effectués dans le cadre d'opérations à caractère social par les opérateurs institutionnels mentionnés au I de l'article Lp. 284 sont exonérés du droit proportionnel d'enregistrement et les pièces annexes soumises à la formalité sont enregistrées gratis, lorsque l'acquéreur est une personne physique répondant aux conditions de revenus fixées par les réglementations provinciales, en matière d'habitat social. / A ce titre, l'opérateur doit joindre à l'acte, un état détaillé recensant les critères techniques édictés par les réglementations provinciales et ayant permis la reconnaissance du caractère social./ Sont également exonérés du droit proportionnel d'enregistrement et les pièces annexes soumises à la formalité enregistrées gratis, les actes de cession à titre gratuit ou onéreux d'immeubles non bâtis au profit de personnes physiques répondant aux conditions de revenus fixées par les réglementations provinciales en matière

d'habitat social. / L'acquéreur doit joindre à l'acte l'arrêté de reconnaissance du caractère social, délivré par l'autorité provinciale compétente. » ;

7. Considérant qu'il résulte des dispositions combinées des articles Lp. 890-3, Lp. 284 et Lp. 287 dans leur rédaction susrappelée que les personnes physiques qui demandent un permis de construire peuvent, pour la détermination de l'assiette de la taxe communale d'aménagement, bénéficier de la valeur forfaitaire réduite afférente aux constructions à caractère social si elles justifient qu'elles répondent à certaines conditions de revenus fixées par les réglementations provinciales ; que l'article Lp. 890-3 ne se réfère à l'article Lp. 287 que pour les conditions de fond ; que la condition de forme relative à la production de l'arrêté de reconnaissance du caractère social n'est applicable qu'en vue d'obtenir l'exonération du droit proportionnel d'enregistrement ;

8. Considérant qu'à défaut de définition, par les autorités provinciales compétentes, des conditions de revenus mentionnées par ces dispositions, il résulte de l'instruction que l'opération dans le cadre de laquelle Mme X. et M. Y. ont acheté le terrain d'assiette de la villa pour laquelle ils ont sollicité un permis de construire s'est vu reconnaître le caractère social par la province Sud ; qu'en outre, Mme X. justifie qu'elle n'était pas imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année 2011, et M. Y. qu'il n'a été imposé qu'à hauteur de 20 840 F CFP ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que l'assiette de la taxe doit être calculée à partir de la valeur forfaitaire au mètre carré afférente aux constructions à caractère social au 24 octobre 2002, date du permis de construire qui leur a été délivré ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'accorder à Mme X. et à M. Y. décharge de la différence entre, d'une part, la taxe communale d'aménagement qui a été mise à leur charge en retenant une valeur forfaitaire au mètre carré afférente aux constructions individuelles à usage d'habitation et, d'autre part, la même taxe liquidée en retenant une valeur forfaitaire au mètre carré afférente aux constructions à caractère social ;

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

10. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* » ;

11. Considérant qu'il y a lieu, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de condamner la commune de Dumbéa à verser à Mme X. et M. Y. la somme de 120 000 F CFP ; que ces dispositions font, en revanche, obstacle aux conclusions présentées par la commune de Dumbéa, dirigées contre Mme X. et M. Y. qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est accordé décharge à Mme X. et à M. Y. de la différence entre, d'une part, la taxe communale d'aménagement qui a été mise à leur charge en retenant une valeur forfaitaire au

mètre carré afférente aux constructions individuelles à usage d'habitation et, d'autre part, la même taxe liquidée en retenant une valeur forfaitaire au mètre carré afférente aux constructions à caractère social.

Article 2 : La commune de Dumbéa versera à Mme X. et à M. Y. la somme totale de cent vingt mille francs CFP (120 000) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées pour la commune de Dumbéa au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.