

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1600158

M. X.

**M. Schnoering
Rapporteur**

**M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public**

**Audience du 26 janvier 2017
Lecture du 16 février 2017**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie**

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 29 avril 2016, M. X., représenté par Me Elmosnino, avocat, demande au tribunal de :

1°) lui accorder la décharge de la différence entre, d'une part, la taxe communale d'aménagement qui a été mise à sa 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 (55 795 F CFP) ;

2°) condamner la commune de Dumbéa à lui verser la somme de 250 000 F CFP au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il aurait dû bénéficier du taux réduit applicable aux constructions à caractère social ;
- sa construction présente un caractère social ;
- les conditions de revenus sont appréciées au sens de l'article Lp. 287 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie ;
- il s'est vu attribuer un terrain par le FSH opérateur social, s'agissant d'un lotissement dont la province Sud a reconnu le caractère social ;
- il a bénéficié d'un arrêté de la province Sud relatif à l'octroi d'une aide à l'habitat social matérialisée par une subvention conformément à la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud, ce

faisant, et conformément à cette réglementation, le caractère social de l'opération a nécessairement été reconnu ;

- en appliquant la TCA à taux plein, la commune a commis une erreur de droit et de qualification juridique.

Par un mémoire enregistré le 19 septembre 2016, la commune de Dumbéa, ayant pour avocat Me Loste, conclut au rejet de la requête et à la condamnation de M. X. à lui verser la somme de 125 000 F CFP au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient qu'à la date à laquelle le permis de construire a été accordé, elle ne disposait pas des éléments permettant d'apprécier la situation financière du requérant.

Vu :

- la décision attaquée ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;
- la loi de pays n° 2010-5 en date 3 février 2010, instaurant une Taxe Communale d'Aménagement (TCA) ;
- la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative à la réglementation du permis de construire dans la province Sud ;
- la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud ;
- l'arrêté n° 2013-3661/GNC du 17 décembre 2013 portant actualisation pour l'année 2014 du barème des valeurs forfaitaires relatif à la taxe communale d'aménagement ;
- le code des communes de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code des impôts de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Schnoering, rapporteur,
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public,
- et les observations de Me Elmosnino, avocat du requérant, et de Me Bonifas, avocat de la mairie de Dumbéa.

Considérant ce qui suit :

Sur les conclusions à fin d'annulation :

1. Aux termes d'un arrêté en date du 27 février 2014 du maire de la commune de Dumbéa, M. X. a obtenu un permis de construire une habitation d'une surface hors œuvre nette fiscale (shon-f) de 92,32 m² sur un terrain du lotissement « Brigitte attribué par le fonds

social à l'habitat (FSH), 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.

2. Le 1^{er} alinéa de l'article 2 de ce permis de construire met à la charge du pétitionnaire le versement de la taxe communale d'aménagement, l'avis d'imposition lui étant joint. M. X. demande au tribunal de prononcer la « décharge partielle du titre de recette émis ramené à une valeur au mètre carré inhérente à une construction de caractère social à savoir 55 795 F CFP au mètre carré ».

Sur le bien fondé de l'imposition litigieuse :

3. En vertu 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.* »

4. L'arrêté susvisé n° 2013-3661/GNC du 17 décembre 2013 a actualisé, pour l'année 2014, le barème des valeurs forfaitaires relatif à la taxe communale d'aménagement. La valeur au mètre carré des 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 est fixée à 55 795 F CFP.

5. 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 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. ».

6. 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. L'article Lp. 890-3 ne se réfère à l'article Lp. 287 que pour les conditions de fond. 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.

7. A défaut de définition, par les autorités provinciales compétentes, des conditions de revenus mentionnées par ces dispositions, il résulte de l'instruction que l'opération d'acquisition du terrain d'assiette de la construction pour laquelle M. X. a sollicité un permis de construire s'est vu reconnaître le caractère social par la province Sud qui, par arrêté de la province Sud en date du 4 décembre 2013, a accordé une aide à l'habitat à M. X. sous la forme d'une subvention de 3 millions de F CFP. En outre, M. X. justifie qu'il n'était imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année 2013 qu'à hauteur de 55 479 F CFP et n'était pas du tout imposable au titre de ses revenus de 2014. M. X. est donc fondé 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 27 février 2014, date du permis de construire qui lui a été délivré.

8. La commune de Dumbéa invoque la circonstance qu'à la date à laquelle le permis de construire a été accordé, elle ne disposait pas des éléments permettant d'apprécier la situation financière du requérant. Mais elle a eu connaissance de l'essentiel de ces éléments en recevant la réclamation préalable du requérant en date du 23 décembre 2015 et ces éléments ont été complétés lors de l'enregistrement de la requête. Il lui appartenait d'en tenir compte et d'accorder, au vu de ces éléments, la décharge partielle sollicitée.

9. Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'accorder à M. X. décharge de la différence entre, d'une part, la taxe communale d'aménagement qui a été mise à sa 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. 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. 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 M. X. la somme de 150 000 F CFP. Ces dispositions font, en revanche, obstacle aux conclusions présentées par la commune de Dumbéa, dirigées contre M. X. qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est accordé décharge à M. X. de la différence entre, d'une part, la taxe communale d'aménagement qui a été mise à sa 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 M. X. la somme totale de cent cinquante mille francs CFP (150 000) 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.