

Cour Administrative d'Appel de Paris

statuant

au contentieux

N° 00PA03584

Inédit au Recueil Lebon

2ème Chambre - formation B

Mme Laurence HELMLINGER, Rapporteur

M. BATAILLE, Commissaire du gouvernement

M. ESTEVE, Président

LE CAMUS

Lecture du 31 décembre 2004

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu, I, la requête, enregistrée le 28 novembre 2000 sous le n° 00PA03584, présentée pour M. et Mme Pascal X, élisant domicile ...), par le Bureau Francis Lefebvre, société d'avocats ; M. et Mme X demandent à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 00-0020 en date du 20 juillet 2000 par lequel le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté leur demande tendant à la décharge de la cotisation supplémentaire à l'impôt sur le revenu à laquelle ils ont été assujettis au titre de l'année 1996 et des pénalités y afférentes ;

2°) de prononcer la décharge de l'imposition litigieuse ;

Vu, II, la requête, enregistrée le 29 janvier 2003 sous le n° 03PA00423, présentée pour M. et Mme Pascal X, élisant domicile ...), par le Bureau Francis Lefebvre, société d'avocats ; M. et Mme X demandent à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 02-0006 en date du 7 novembre 2002 par lequel le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté leur demande tendant à la décharge de la cotisation supplémentaire à l'impôt sur le revenu à laquelle ils ont été assujettis au titre de l'année 1994 et des pénalités y afférentes ;

2°) de prononcer la décharge de l'imposition litigieuse ;

3°) de condamner la Nouvelle-Calédonie à leur verser une somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code territorial des impôts ;

Vu le code de justice administrative ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 10 décembre 2004 :

- le rapport de Mme Helmlinger, rapporteur,

- les observations de Me Christophe Le Camus, pour M. et Mme Pascal X,

- et les conclusions de M. Bataille, commissaire du gouvernement ;

Considérant que les requêtes susvisées de M. et Mme X portent sur la même imposition

établie au titre de deux années différentes et présentent à juger la même question ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt ;

Sur le bien-fondé des impositions :

Considérant qu'aux termes de l'article 112 du code territorial des impôts : Sont considérés comme revenus distribués : a) tous les bénéfices ou produits qui ne sont pas mis en réserve ou incorporés au capital ; b) toutes les sommes ou valeurs mises à la disposition des associés ou actionnaires ou porteurs de parts et non prélevés sur les bénéfices ; que l'article 114 dudit code précise que : Sont notamment considérés comme revenus distribués : ... c) les rémunérations et avantages occultes : qu'enfin, l'article 20 du même code dispose que : Tous les revenus distribués ou considérés comme distribués sont imposables sur leur montant brut ;

Considérant que l'administration a imposé, comme revenus distribués, entre les mains de M. X, en qualité d'associé de la société civile immobilière Jacquimmo, la part regardée comme excessive du loyer que versait à cette dernière la société Bâtibois pour la location d'un terrain et de bâtiments industriels et commerciaux situés dans la zone de Ducos à Nouméa ; qu'il résulte de la notification de redressement adressée à M. X, le 12 février 1999, que l'administration a estimé le montant normal du loyer à la somme mensuelle de 2 millions de francs CFP et, pour chacune des deux années en litige, soit 1994 et 1996, a réintégré dans les résultats de la société Bâtibois la somme de 18 millions de francs CFP, sur un montant total de 42 millions de francs CFP, résultant du loyer mensuel de 3,5 millions de francs CFP effectivement acquitté par la société Bâtibois ; que l'administration a regardé cette somme comme des revenus distribués, à parts égales, aux deux associés de la SCI Jacquimmo ;

Considérant que, contrairement à ce que soutient le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, et conformément aux dispositions des articles 1098 et suivants du code territorial des impôts, il appartient à l'administration d'établir la réalité et le montant des revenus regardés comme distribués, ainsi imposés selon la procédure contradictoire ;

Considérant qu'il résulte des conclusions convergentes de deux expertises diligentées respectivement en juillet 1996 par Y, ingénieur expert en bâtiments, et par ..., agent immobilier, à la demande de la société Bâtibois, que la valeur locative mensuelle des terrains et locaux ainsi loués s'élevait, à cette date, à la somme de 2 millions de francs CFP ; que ni l'administration ni les requérants ne contestent le bien-fondé de ces expertises qui, du reste, ont été largement exploitées par la première, en particulier celle de ..., pour établir le caractère excessif du loyer convenu entre la société Bâtibois et la SCI Jacquimmo ; qu'aux termes de la notification de redressement susmentionnée, l'administration reconnaît également, en accord avec les constatations de ..., que le marché immobilier néo-calédonien a connu une baisse significative, de l'ordre de 20 %, entre 1990, date de la conclusion du bail, et 1996, date à laquelle l'estimation susindiquée a été établie ; qu'ainsi, à la date de conclusion du bail, la valeur locative mensuelle des terrains et locaux occupés par la société Bâtibois pouvait être estimée à 2,4 millions de francs CFP ; que, du reste, la méthode d'évaluation mise en oeuvre par l'administration, à l'instar de celle préconisée par ..., aurait dû la conduire à un montant de cet ordre si elle n'avait opéré, sans les justifier, deux corrections au détriment du contribuable, la première tenant à la valeur des biens retenue dans son évaluation selon le rendement moyen du marché, la seconde relative à la superficie du terrain pris en compte ;

Considérant que, pour établir le caractère excessif du loyer versé, l'administration n'est pas fondée à se prévaloir du droit d'entrée acquitté par la société Bâtibois à la conclusion du bail, dès lors qu'il est constant que celui-ci n'a pas été versé au cours des deux années au titre

desquelles les impositions litigieuses ont été établies ;

Considérant, en revanche, que si les requérants se prévalent d'éléments de référence qui, selon eux, confirmeraient que le loyer de 3,5 millions de francs CFP convenu entre la SCI Jacquimmo et la société Bâtibois était conforme au prix du marché de l'époque, la méthode d'évaluation préconisée par ... et reprise par l'administration intègre, de façon plus précise qu'ils ne le proposent, des éléments de comparaison avec les prix pratiqués ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'ordonner une expertise, que l'administration ne peut être regardée comme apportant la preuve qui lui incombe du caractère excessif du loyer versé par la société Bâtibois à la SCI Jacquimmo que dans la limite de la somme excédant une valeur locative mensuelle de 2,4 millions de francs CFP, soit un montant de 13,2 millions de francs CFP au titre de chacune des deux années d'imposition ; que, par suite, M. et Mme X ne sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté leur demande tendant à la décharge des cotisations supplémentaires à l'impôt sur le revenu auxquelles ils ont été assujettis au titre des années 1994 et 1996 et des pénalités y afférentes que dans la limite d'une réduction de leur base d'imposition de 2,4 millions de francs CFP ;

Sur les conclusions de M. et Mme X tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative de condamner la Nouvelle-Calédonie à payer à M. et Mme X une somme de 60 000 F CFP au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

DÉCIDE :

Article 1er : Les bases de l'impôt sur le revenu assigné à M. et Mme X au titre des années 1994 et 1996 sont réduites d'une somme de 2,4 millions de francs CFP.

Article 2 : M. et Mme X sont déchargés des droits et pénalités correspondant à la réduction des bases d'imposition définies à l'article 1er ci-dessus.

Article 3 : Le jugement du Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie en date du 20 juillet 2000 est réformé en ce qu'il a de contraire au présent arrêt.

Article 4 : La Nouvelle-Calédonie versera à M. et Mme X une somme de 60 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions de la requête de M. et Mme X est rejeté.