

Cour d'appel de Chambéry, Chambre civile, section 1

19 Février 2013, n° 11/02916

M. H, Mme B épouse H

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY en date du 17 Novembre 2011, RG 10/00955

Appelants

M. H, demeurant [...]

Mme B épouse H, demeurant [...]

Intimé

ADMINISTRATION DES FINANCES PUBLIQUES représentée par M. le directeur départemental des finances publiques, qui élit domicile en ses bureaux sis[...],

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 08 janvier 2013 avec l'assistance de Madame Laval, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

- Monsieur Billy, Président de chambre,
- Monsieur Leclercq, Conseiller, qui a procédé au rapport
- Monsieur Morel, Conseiller.

Les époux H sont propriétaires d'une maison située à Megève (Haute Savoie), qui constitue leur résidence principale, et de deux appartements donnés en location, l'un situé à [...], au troisième étage d'un immeuble construit en 1953 avec cave ; l'autre situé à [...], au premier étage d'un immeuble construit en 1992 avec cave et garage.

Ces trois biens font chaque année l'objet d'une déclaration spontanée des époux H, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune.

Aux termes d'une proposition de rectification en date du 8 décembre 2008, les Services Fiscaux de la Haute Savoie ont fait savoir aux époux H qu'ils envisageaient de rehausser les valeurs que ceux ci avaient déclarées pour leurs biens immobiliers dans leurs déclarations d'impôt de solidarité sur la fortune des années 2005, 2006, 2007, 2008.

Malgré les observations formulées le 22 décembre 2008, la Direction des Services Fiscaux de la Haute Savoie a maintenu pour l'essentiel sa proposition de rectification le 13 février 2009.

La Direction Générale des Finances Publiques, leur a réclamé alors un supplément d'impôt de solidarité sur la fortune d'un montant total de 49 062 euros de droits et des intérêts de retard afférents de 1 791 euros suivant deux avis de mise en recouvrement datés du 28 avril 2009.

Les époux H ont payé les droits réclamés le 15 avril 2009 pour un montant de 40 000 euros et le 29 octobre 2009 pour un montant de 9 052 euros, ils ont ensuite contesté le bien fondé de ces avis de mise en recouvrement par une réclamation adressée le 9 septembre 2009.

Par une décision du 2 mars 2010, le Directeur des Services Fiscaux de la Haute Savoie a partiellement admis cette réclamation en appliquant sur les valeurs vénales rehaussées des trois biens une décote de 15%.

Le montant des droits réclamés a ainsi été ramené à 34 027 euros et 1 352 euros au titre des intérêts de retard.

Les époux H ont saisi le Tribunal de Grande Instance d'Annecy le 12 mai 2010, aux fins de voir déclarer non fondée la décision du Directeur des Services Fiscaux de la Haute Savoie en date du 2 mars 2010 et ont demandé à être déchargés des suppléments d'impôt de solidarité sur la fortune restés à leur charge au titre des années 2005, 2006, 2007 et 2008 et que soient annulés les avis de mise en recouvrement afférents.

Par jugement du 17 novembre 2011, le Tribunal a rejeté les demandes des époux H considérant qu'aucune irrégularité substantielle ne pouvait être invoquée, parce que la proposition de rectification et la réponse aux observations du contribuable étaient suffisamment motivées.

Les époux H en ont interjeté appel par voie électronique le 29 décembre 2011.

Vu les « conclusions récapitulatives » des époux H du 23 juillet 2012 qui tendent à l'infirmer du jugement déféré pour voir :

- Annuler la décision du directeur des services fiscaux de la Haute-Savoie du 2 mars 2010,
- Prononcer en conséquence le dégrèvement total de supplément d'impôt de solidarité sur la fortune mise à leur charge au titre des années 2005, 2006, 2007 et 2008 et des intérêts de retard afférents, annuler les avis de mise en recouvrement correspondants.

- Condamner l'administration à leur payer une indemnité de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens de première instance et d'appel avec application pour ces derniers de l'article 699 du même code au profit de Me P.

Vu les « conclusions récapitulatives » du directeur départemental des finances publiques de Haute-Savoie du 17 décembre 2012 qui tendent à la confirmation du jugement déféré, au rejet des demandes des époux H et au paiement des dépens de première instance d'appel conformément à l'article R207-1 du de procédure fiscale avec application pour les dépens d'appel des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la Scp B, A et B.

SUR CE :

1 - l'appartement de Grenoble :

Attendu que les époux H admettent l'estimation de l'administration à 179 010 euros pour l'année 2005 de même que l'estimation à 204 485 euros pour l'année 2007 ;

Attendu qu'ils critiquent les valeurs retenues pour l'année 2006 et pour l'année 2008 en admettant toutefois que l'un des termes de comparaison retenu par l'administration concerne un bien intrinsèquement similaire au leur et en faisant valoir que l'administration ne pourrait établir la valeur en 2008 au moyen d'un seul terme de comparaison.

Attendu que si pour la détermination de la valeur vénale servant à la perception de l'impôt de solidarité sur la fortune, la valeur vénale réelle d'un immeuble ne peut être déterminée sans qu'il soit procédé à des comparaisons tirées de la cession de biens intrinsèquement similaires, cette exigence n'implique pas que les biens ainsi pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'emplacement à ceux qui constituent l'objet du litige.

Attendu que les termes de comparaison utilisés par l'administration pour les années 2006 et 2008 répondent à cette condition, qu'au surplus, les valeurs retenues par l'administration pour chacune des quatre années présentent un caractère cohérent, puisqu'elles sont en augmentation de 10 % environ par rapport à l'année précédente sans que les époux H ne contestent le principe de cette augmentation pour les années 2005 et 2007.

2 - l'appartement d'Annecy :

Attendu que les prétentions de l'administration ne concernent plus que les années 2007 et 2008 ;

Attendu que pour l'année 2007, l'administration se prévaut d'une vente du 21 août 2006 d'un appartement de 120 m<sup>2</sup> au prix de 456 850 euros, soit 3 807 euros au m<sup>2</sup> ainsi que la vente du 26 septembre 2006 d'un appartement de 75 m<sup>2</sup> au prix de 225 000 euros, soit 3 000 euros le m<sup>2</sup>.

Attendu que pour l'année 2008, l'administration se prévaut d'une vente du 31 mai 2007 un appartement de 53 m<sup>2</sup> au prix de 188 000 euros soient 3 547 euros le m<sup>2</sup>, d'une vente le 11 janvier 2007 un appartement de 83 m<sup>2</sup> au prix de 285 000 euros soit un prix de 3 434 euros le m<sup>2</sup>.

Attendu que l'administration a réévalué la valeur de l'appartement des époux H à partir de ces prix et y a appliqué une décote de 15 % en raison de son occupation.

Attendu que la seule critique des époux H porte sur la vente du 21 août 2006, puisqu'ils font valoir qu'en réalité, celle-ci porterait sur un appartement de 125,81 m<sup>2</sup> au prix de 380 450 euros outre des combles composés de deux chambres mansardées réunies en une grande pièce 17,99 m<sup>2</sup> pour le prix de 54 400 euros (145,80 m<sup>2</sup> - 434 000 euros).

Attendu qu'il résulte toutefois de l'examen de l'acte de vente que la vente a été bien consentie au prix de 480 000 euros dont 23 150 euros se rapportant aux biens mobiliers, le prix étant effectivement réparti entre le lot n° 10 pour 380 450 euros le lot n° 13 pour 54 400 euros ;

Attendu que les explications de l'administration se révèlent donc exactes en ce qui concerne le prix ;

Attendu que la copie de l'acte de vente produite par les époux H ne contient pas le certificat de mesurage, que dans ces conditions il convient de considérer comme exacte la superficie indiquée par l'administration, à savoir 120 m<sup>2</sup>.

Attendu en conséquence qu'il convient également de confirmer les dispositions du jugement relatives à l'appartement d'Annecy.

3 - la maison de Megève :

Attendu qu'il n'est pas inutile de rappeler que l'administration a procédé à un abattement de 15 % sur la valeur vénale pour tenir compte de la nuisance occasionnée par la proximité de la route nationale.

Attendu qu'il convient d'écarter les explications des époux H sur le caractère défavorable de l'environnement de leur maison dans la mesure où ils ne produisent aucune photographie de celle-ci mais seulement celles d'établissements industriels ou commerciaux censés être à proximité, qu'il convient au contraire de retenir comme circonstance favorable le fait qu'elle se trouve à proximité des commerces, qu'il résulte du plan de situation pièce n°54, qu'elle n'est pas très éloignée des remontées mécaniques du mont Jaillet, qu'au surplus la majorité des skieurs rejoignent les remontées mécaniques en empruntant les navettes gratuites pour les titulaires d'un forfait, comme c'est la règle dans toutes les stations de ski, de sorte que la disparité entre la situation de leur maison et celle des termes de comparaison n'est pas aussi forte qu'ils le prétendent.

Attendu qu'aucun des agents immobiliers qui ont établi des attestations pour les époux H ne s'est hasardé à donner une évaluation de la valeur vénale de leur bien, ni même à critiquer les évaluations retenues par l'administration, mais qu'ils ont seulement indiqué qu'une décote de 30 à 50 % s'imposerait par rapport à des emplacements meilleurs (Sotheby's - n°35 - Mouchiroud n°36) ou de l'ordre 25 à 50 % (agence Boan n°37), ou encore que sa valeur sera "bien inférieure" à celle d'un bien mieux situé (Allard et associés), qu'il convient de retenir en conséquence que ces évaluations n'ont rien d'excessif.

Attendu au surplus que les époux H n'ont pas cru utile de demander une expertise.

Attendu que les explications des époux H sur la servitude qui grèverait leur terrain sont trop imprécises pour permettre de dire dans quelle proportion celle-ci pourrait le déprécier, qu'il résulte seulement de leur titre de propriété qu'ils doivent laisser un passage de 7 m de large sur la face ouest de leur propriété aux propriétaires de deux lots (il s'agit donc en réalité d'une servitude unique au profit de deux fonds), et alors qu'on ignore ce que sont devenus ces deux lots.

Attendu qu'il est utile de relever que pour l'année 2005, c'est-à-dire 18 mois après la construction de cette maison, les époux H n'ont pas craint de déclarer sa valeur à un montant nettement inférieur à son coût de construction, c'est-à-dire 641 160 euros alors que le coût de construction était de plus d'un million d'euros, que les explications des époux H selon lesquelles la valeur de construction, avec le prix du terrain, n'excéderait pas 780 000 euros ne peuvent être prises en considération dès lors que selon leurs propres conclusions, ce chiffre résulte de « l'estimation prévisionnelle » du prix de la construction par l'architecte, qu'ils admettent d'ailleurs que ce prix ne comprend pas le coût des aménagements intérieurs ;

Attendu que la maison des époux H bénéficie non seulement d'une piscine mais encore d'un vaste abri de jardin, que sa qualité paraît largement comparable à celle des biens utilisés comme terme de comparaison.

Attendu que pour chacune des années concernées, l'administration a retenu plusieurs termes de comparaison qui l'ont amenée à évaluer la valeur vénale de la maison à 9 760 euros le m<sup>2</sup>, ramené à 9 500 euros le m<sup>2</sup> en 2005, à 11 000 euros pour l'année 2006, à 13 000 euros pour l'année 2007, à 15 000 euros pour l'année 2008.

Attendu qu'on peut certes être surpris que la valeur de la propriété des époux H, avant abattements, ait augmenté de près de 50 % en l'espace de trois ans, que toutefois, cette augmentation peut s'expliquer en partie par l'entrée en vigueur des accords transfrontaliers entre la France et la Suisse qui ont levé les interdictions d'installation en France, car en effet, Megève est à une heure de route de Genève (Article L. 121-1 du code de l'entrée du séjour des étrangers et du droit d'asile dans la rédaction de la loi du 24 juillet 2006).

Attendu que le choix de ces termes de comparaison est pertinent dès lors que les ventes sont intervenues dans la même commune, qu'elles portent sur des immeubles construits à une date rapprochée et qui appartiennent à la même catégorie cadastrale, en dépit des disparités importantes qui peuvent s'expliquer par la différence de qualité des biens et de leur situation dans la commune de Megève, de sorte que la démarche de l'administration consistant à faire une moyenne arithmétique entre ces prix paraît légitime.

Attendu enfin que les époux H fournissent eux-mêmes différents termes de comparaison :

- Vente du 4 septembre 2002 pour un prix de 450 000 euros

Attendu que l'administration écrit avec pertinence que les caractéristiques du bien n'ont rien de comparable avec celles de la maison des époux H, que la vente est antérieure de deux ans à la période concernée par la rectification.

Attendu d'autre part que ce terme de comparaison ne peut être pris en considération dans la mesure où les époux H ne sont pas en mesure d'indiquer les caractéristiques de ce bien, sauf la surface du terrain qui est au surplus bien inférieur à celle de leur bien (748 m<sup>2</sup>) ;

- Vente du 22 mars 2004 sur un terrain de 1777 m<sup>2</sup> pour un prix de 570 000 euros rapporté à une surface habitable de 131 m<sup>2</sup>.

Attendu que le prix de la vente est en réalité de 610 000 euros avec la valeur des biens mobiliers, de sorte que le prix au mètre carré est de 4 656 euros.

Attendu que le bien vendu fait partie d'une copropriété de deux maisons de sorte que la superficie du terrain est en réalité à partager entre les deux copropriétaires, qu'au surplus, il n'apparaît pas que cette propriété bénéficie d'une piscine ;

Attendu qu'il s'agit d'un bien ancien et d'une superficie bien inférieure à celle de celui des époux H.

Attendu en conséquence que ce terme de comparaison ne peut davantage être pris en considération.

Attendu que les époux H se prévalent encore d'une vente du 10 novembre 2007 portant sur une maison construite sur un terrain de 804 m<sup>2</sup> vendue au prix de 624 000 euros.

Attendu qu'il convient d'observer le caractère tendancieux des écritures des époux H qui indiquent que ce prix serait « à des années-lumière des 2 436 000 euros proposés par les services fiscaux » alors qu'en réalité, l'administration n'a retenu qu'un prix de 2 070 600 euros après abattement (page 8 des conclusions).

Attendu que ce terme de comparaison est inutilisable dans la mesure où l'acte de vente produit ne permet pas de connaître la surface habitable de l'immeuble, alors au surplus que le terrain est beaucoup plus petit que celui des époux H.

Attendu que les époux H proposent encore un quatrième terme de comparaison portant sur une vente du 8 avril 2008, à savoir une maison d'une superficie de 143 m<sup>2</sup> au prix de 640 000 euros sur un terrain de 1777 m<sup>2</sup>.

Attendu qu'il s'agit du second lot de copropriété de la vente du 22 mars 2004.

Attendu que le prix au mètre carré de cette vente s'élève à 4 475,52 euros.

Attendu cependant que les explications qui ont été données à propos de la vente du 22 mars 2004 doivent également s'appliquer à celle-ci de sorte que le terme de comparaison doit aussi être écarté.

Par ces motifs :

Statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement déféré,

Condamne les époux H aux dépens avec application de l'article R207-1 du livre des procédures fiscales, et, pour ceux d'appel, de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la Scp B, A et B.

Ainsi prononcé publiquement le 19 février 2013 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile , et signé par Claude Billy, Président de Chambre, et Sylvie Laval, Greffier.

Le Greffier, Le Président,