

Cour d'appel, 29 juin 1976, S.A.M. Immobilière Monégasque d'Investissement (S.A.I.M.I.) c/ S.C.I. Foncipar.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	29 juin 1976
<i>IDBD</i>	25828
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Fiscal - Général ; Impôts et taxes divers

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1976/06-29-25828>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Taxes

T.V.A. Redevable - Détermination

Résumé

L'imputation finale de la T.V.A. n'étant pas d'ordre public, il convient, pour en déterminer le redevable, de rechercher l'intention des parties à une convention conclue avant la date d'application de la T.V.A. aux mutations immobilières et devant être exécutée après cette date.

La Cour

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté par la Société anonyme « Immobilière Monégasque d'Investissements » (S.A.I.M.I.) à l'encontre du jugement du Tribunal du 2 octobre 1975, qui, faisant droit aux fins de l'assignation de la Société Foncipar et après avoir constaté que la S.A.I.M.I. ne contestait pas être tenue des obligations mises à la charge de la Société La Phocéenne par les conventions des 20 juin 1967 et 22 avril 1968, a décidé qu'à l'occasion des actes authentiques passés lors de la vente des appartements et locaux attribués à Foncipar ou à ses substitués, Foncipar n'est pas tenue au paiement de l'entière T.V.A. due à l'occasion de cette mutation, mais seulement de la différence entre celle-ci et celle payée par S.A.I.M.I. pour parvenir à la construction et à la commercialisation de ces locaux ; qu'il a ordonné, sous astreinte de 2 000 francs par jour de retard, la remise par S.A.I.M.I. à Maître Rey notaire, de tous les documents et éléments permettant de calculer cette différence ;

Attendu que par acte sous seing privé du 20 juin 1967, la S.C.I. Foncipar cédait à la Société S.A.T.P.M.M. 300 actions lui appartenant de la Société anonyme La Phocéenne ; que le prix, convenu de 3 600 000 francs, devait être payé à Foncipar au moyen de la remise de 17 appartements et divers autres locaux dépendant de l'immeuble Millefiori à édifier sur le terrain appartenant à La Phocéenne ; qu'en vue d'aboutir à ce paiement du prix par le moyen convenu, S.A.T.P.M.M. s'engageait, dans les 6 mois, à faire consentir à Foncipar par la Phocéenne, selon toutes les modalités prévues, une promesse synallagmatique de vente portant sur les locaux convenus ; qu'il était précisé encore que Foncipar pourrait, lors du transfert de propriété par acte authentique, se substituer une ou plusieurs personnes, et enfin que « *les frais, droits et honoraires du ou des actes authentiques sont à la charge de Foncipar ou des bénéficiaires du transport de propriété par substitution* » ;

Attendu qu'en exécution de cet engagement de S.A.T.P.M.M. qui s'était porté fort pour la Phocéenne, cette Société, par convention sous seing privé du 22 avril 1968, promettait de vendre à Foncipar, ou à ses substitués, les biens immobiliers énumérés, pour le même prix de 3 600 000 F étant précisé que ce prix serait payé à la Phocéenne, en l'acquit de Foncipar, par la S.A.T.P.M.M. qui était agréée comme débiteur unique, toutes dispositions conformes à la convention de 1967 ; mais attendu qu'étant survenue entre-temps l'Ordonnance n° 3982 du 29 février 1968 assujettissant certaines opérations immobilières à la taxe à la valeur ajoutée, qui se substituait aux anciens droits de mutation et à diverses taxes à compter du 1er avril 1968, une rédaction différente a été adoptée sous la rubrique « *frais d'actes authentiques* » ainsi rédigée :

« *Les frais, droits et honoraires du ou des actes authentiques de régularisation des présentes, ainsi que la T.V.A. perçue sur les mutations immobilières, sont à la charge de la Société Foncipar ou des bénéficiaires du transfert de propriété en cas de substitution de sa part, suivant le tarif en vigueur à la date de la signature de ces actes authentiques* » ;

Attendu cependant que la Phocéenne avec d'autres sociétés du même groupe, a été déclarée le 13 mars 1970 en état de liquidation judiciaire et que, dans le cadre d'un concordat elle vendait, assistée de son liquidateur, par acte de Maître Rey, notaire, du 16 juillet 1971 à la Société S.A.I.M.I. l'immeuble en cours de construction édifié sur son terrain ; que S.A.I.M.I. assumait les charges et obligations de la Phocéenne et qu'elle s'était déjà engagée, par lettre écrite à Foncipar le 18 mai 1971, à régulariser à son profit ou à celui de toute personne qu'elle se substituerait, la vente des portions d'immeuble, objet de la convention du 22 avril 1968 ;

Attendu qu'un désaccord a pris naissance entre les parties lors de la conclusion des actes authentiques de vente à des personnes substituées à Foncipar, à partir de juillet 1973 ; que S.A.I.M.I. subordonnait la signature de ces actes au paiement de la T.V.A. de 17,60 % par Foncipar (ou ses substitués) tandis que celle-ci n'entendait supporter que la partie de cette taxe relative à la mutation immobilière proprement dite, c'est-à-dire après déduction des diverses tranches acquittées antérieurement par S.A.I.M.I. pour parvenir à la construction et à l'achèvement de l'immeuble ; que néanmoins, pour éviter de paralyser les ventes, elle acquittait cette T.V.A. globale, mais sous d'expresses réserves et saisissait le Tribunal de sa demande tendant à voir reconnaître son droit au paiement de la seule partie de la T.V.A. correspondant à la mutation de l'immeuble, conformément à la première convention de 1967, et à obliger S.A.I.M.I. à produire, sous astreinte, tous documents utiles pour calculer le montant de cette T.V.A. partielle, après déduction des diverses tranches antérieurement payées, et d'ailleurs récupérables par elle, pour aboutir à la construction, sous réserve de réclamation par conclusions ultérieures (non intervenues) de la réparation du préjudice résultant de la résistance abusive de S.A.I.M.I. ; que le Tribunal, par le jugement entrepris, a fait droit à ces demandes, réduisant seulement le montant de l'astreinte ;

Attendu que S.A.I.M.I. appelante, sans contester être tenue de toutes les obligations contractées par la Phocéenne aux droits et obligations de qui elle se trouve, reproche à ce jugement d'avoir dit que Foncipar n'était tenue ni légalement ni conventionnellement au paiement de la T.V.A. globale ;

1° en déclarant que les dispositions légales tirées des Ordonnances n° 3982 et 4006 ne seraient pas applicables à celle-ci au double motif inexact, qu'elle n'aurait pas la qualité d'acquéreur et que, n'ayant pas figuré aux actes authentiques (en raison de la substitution) elle y était étrangère et ne pouvait être soumise aux dispositions légales concernant ceux-ci, alors qu'en vertu de ces ordonnances, l'immeuble entrant pour la première fois, lors des actes authentiques, dans le champ d'application de la T.V.A., le règlement de celle-ci incombait légalement à l'acheteur, selon l'article 1er, III de l'Ordonnance n° 3982,

2° en estimant, contrairement à la rédaction de l'acte de 1968, sans réserve quant à la charge des frais et droits, que Foncipar n'était tenue conventionnellement que d'une partie de la T.V.A. au motif du maintien de l'équilibre économique de l'accord, alors surtout que l'arrêt, qu'elle cite, de la Cour de Cassation du 14 janvier 1975 indique que les textes fiscaux sont sans incidence sur la réalité et la validité de l'accord des parties sur le prix, et que le litige repose uniquement sur la survenance en 1968 des dispositions fiscales différentes, à la rigueur desquelles Foncipar aurait d'ailleurs pu échapper en payant plus tôt ses droits ;

Qu'elle demande donc de réformer le jugement et de dire que Foncipar est redevable de l'intégralité de la T.V.A. au taux en vigueur lors de la passation des actes authentiques ;

Attendu que Foncipar, abordant la discussion sous son double aspect légal et conventionnel fait observer :

1° dans le cadre de la loi fiscale : que la thèse de l'appelante mettant la T.V.A. à la charge de l'acquéreur en raison de la première soumission de l'immeuble à ce régime est infondée ;

a) en raison d'une première mutation intervenue le 16 juillet 1971, lors de l'acquisition par S.A.I.M.I.,

b) en raison de la livraison que S.A.I.M.I. aurait dû se faire à elle-même lors de l'achèvement de l'immeuble, à l'occasion de laquelle elle aurait payé la T.V.A. sous déduction du crédit résultant pour elle des diverses tranches de taxes acquittées au fur et à mesure de la réalisation des travaux de construction ;

c) en raison enfin du fait que la convention de 1968 portait sur la livraison de locaux terminés, en état d'habitation, ce qui exclut l'application de l'Ordonnance assimilant à un terrain un immeuble inachevé, cas où le paiement de la T.V.A. incombe à l'acquéreur ;

2° en droit commun et pour l'interprétation de l'accord des parties ;

Que la convention de 1968 n'est que la conséquence de celle de 1967, sans en changer l'économie, et qu'il avait alors été convenu d'un prix global et forfaitaire payable en appartements et locaux finis, pour lesquels Foncipar ou ses substitués ne devaient payer, en sus des frais d'actes, que le droit de mutation de 6,50 % ;

Qu'elle accepte de supporter la partie de la T.V.A. correspondant à cette seule mutation immobilière, mais non les tranches antérieures, acquittées au cours des travaux et récupérables par le constructeur à qui leur paiement incombe et qui reconnaissait, par lettre du 18 juillet 1973, qu'il disposait d'un crédit de T.V.A. mais entendait le conserver comme correspondant à des dépenses assumées par lui pour la construction ;

Qu'elle estime que le respect de l'équilibre économique de la convention doit prévaloir encore sur l'application de la loi fiscale qui lui est également favorable, et que le Tribunal a justement interprété la clause de l'accord de 1968 en ne lui faisant supporter que la T.V.A. perçue du fait de la mutation immobilière, c'est-à-dire la partie qu'elle ne conteste pas devoir et qui correspondait à l'intention des parties alors en présence ;

Sur quoi,

Attendu que devant les conclusions contradictoires des parties relatives à la détermination de celle d'entre elles qui était redevable de la T.V.A. tant en considération des textes en vigueur que des conventions intervenues, il y a lieu pour la Cour de rechercher la personne à qui doit incomber, en l'espèce, cette charge fiscale au double point de vue légal et conventionnel ;

I -

Attendu que ne saurait être retenue la motivation par laquelle le Tribunal a estimé que les textes n'étaient pas applicables à Foncipar en disant inexactement qu'elle n'avait pas la qualité d'acquéreur des appartements litigieux, alors que les modalités de paiement sont indépendantes de cette qualité, ni celle de contractant aux actes authentiques, alors qu'elle usait de son droit de substitution et encaissait les prix des ventes finales ; qu'il convient de rechercher si ces textes, qui lui sont applicables, l'obligent au paiement de la T.V.A.,

Attendu que l'essentiel de l'argumentation de S.A.I.M.I. appelante, se fonde sur son affirmation, selon laquelle l'immeuble serait entré pour la première fois dans le régime de la T.V.A. lors de la conclusion des actes authentiques avec, pour conséquence, la T.V.A. mise à la charge de l'acquéreur en vertu de l'article 1er III de l'Ordonnance 3982 ;

Mais attendu qu'une première mutation était déjà intervenue, selon acte de Me Rey notaire, du 16 juillet 1971, lors de l'acquisition par S.A.I.M.I. de l'immeuble inachevé, justement considéré, de ce fait et en vertu de l'article 2 de l'Ordonnance 3982, comme terrain à bâtir, mutation pour laquelle a été perçu le faible taux de T.V.A. de 5,28 % applicable à la vente des terrains ;

Que malgré le caractère originellement imprévisible de cette mutation, il en résulte que l'immeuble était entré, avant 1973, sous le régime de la T.V.A. et qu'il devait alors être fait application de la première phrase de l'article 1er III posant le

principe qu'en cas de mutation à titre onéreux la taxe est due par le vendeur, donc S.A.I.M.I., la phrase suivante, dérogoire à ce principe, ne mettant la T.V.A. à la charge de l'acquéreur que si l'immeuble, antérieurement à la mutation, n'avait pas été placé dans le champ de la T.V.A. ;

Attendu, en outre, que l'obligation de livraison à soi-même, imposée par l'article 1er, I a de l'Ordonnance 3982 aux constructeurs d'immeubles destinés à être vendus, n'a été supprimée qu'à partir du 1er février 1974 ; qu'elle se trouvait en vigueur à la date d'achèvement de l'immeuble, au plus tard en juillet 1973 ; qu'en cette occasion et avant même les ventes, aurait dû être établi le compte de la T.V.A. à cette date, déduction faite du crédit de T.V.A. constitué par les taxes antérieures acquittées et que ce compte aurait facilement départagé la partie de T.V.A. relative à la construction, de celle à intervenir ultérieurement sur les livraisons d'appartements terminés, en exécution des promesses de vente ;

Attendu que ni cette livraison transférant la propriété, ni l'acte constatant l'opération, par la promesse faite en 1968 de dation en paiement d'appartements terminés, ne permettent de dire qu'à une date quelconque le fait générateur de la taxe ait porté sur un immeuble inachevé au sens de la loi ;

Qu'il ne peut donc être admis que S.A.I.M.I. n'était pas légalement redevable, au moment des ventes, de la partie au moins de la T.V.A. qui concernait la construction ;

II -

Attendu que nul texte n'oblige l'assujetti à répercuter la taxe sur l'acheteur et qu'il est loisible aux personnes en présence, l'imputation finale de la T.V.A. n'était pas d'ordre public, de la faire conventionnellement supporter en tout ou en partie au vendeur ou à l'acquéreur ;

Qu'il appartient à la Cour de rechercher l'intention de La Phocéenne et Foncipar quant à la charge de la T.V.A. dans l'économie et la rédaction des conventions de 1967 et 1968, qui ont créé des obligations que S.A.I.M.I. ne conteste pas avoir assumées au lieu et place de la Phocéenne ;

Attendu qu'à juste titre, le Tribunal a estimé ne pas devoir dissocier, dans le cadre de l'intention des parties, les deux conventions, dont la seconde n'avait pour objet que l'exécution de la première, par la réalisation de l'engagement de porte fort pris par la S.A.T.P.M.M., de même qu'il a retenu le caractère global et forfaitaire du prix convenu, ne laissant à la charge de Foncipar, selon la convention de 1967, que les frais d'actes et les seuls droits de mutation alors exigibles ;

Attendu que le changement de régime fiscal survenu entre les deux conventions a amené la modification de la clause relative aux frais et droits, sans qu'il en résulte nécessairement que l'équilibre financier de l'accord ait été rompu en ce sens que Foncipar ait entendu accroître ses charges dans la proportion où La Phocéenne verrait diminuer les siennes par la récupération des taxes à la production qu'elle supportait définitivement jusqu'alors ;

Que S.A.I.M.I., aux droits et obligations de La Phocéenne, ne conteste pas, le 18 juillet 1973, disposer d'un tel crédit de T.V.A. récupérable ;

Que par ailleurs, la modalité de règlement du prix global et forfaitaire en appartements terminés et payés exclut, en toute logique, la participation directe ou indirecte de Foncipar, qui devait les recevoir, à leurs frais de construction ;

Attendu que la rédaction même de la clause de la convention de 1968, relative aux frais et droits, sur laquelle insiste S.A.I.M.I., n'apparaît pas déterminante de la valeur de sa thèse :

que si elle mentionne en effet, comme étant à la charge de Foncipar, la T.V.A. « *suivant le tarif en vigueur à la date de la signature des actes authentiques* », il est indiqué au début de la même phrase qu'il s'agit de « *la T.V.A. perçue sur les mutations immobilières* » ce qui, dans le cadre des accords, ne paraît concerner que la portion de la T.V.A. propre à la seule mutation immobilière, puisque les tranches antérieures, relatives à la construction, ne sont pas alors effectivement perçues par le fisc, en raison de la récupération qu'en fait le constructeur ;

Que si l'on admettait même une certaine ambiguïté de cette clause, l'article 1017 du Code Civil prévoit que, dans le doute, la convention s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation, en l'espèce Foncipar pour ce chef de l'accord ;

Attendu, enfin que ne saurait être retenue comme parfaitement adaptée à la thèse soutenue par S.A.I.M.I. la jurisprudence dont elle fait état, l'arrêt de la Cour de Cassation du 14 janvier 1975, s'il déclare que la loi fiscale n'a pas d'incidence sur l'accord des parties quant au prix, au point d'en entraîner la résolution, n'indique pas laquelle de celles-ci doit finalement supporter cette charge, ce qui est l'unique problème actuel ;

Qu'il y a lieu en conséquence, de confirmer le jugement entrepris tant en ce qu'il a fait droit à la prétention de Foncipar de ne supporter que la partie de T.V.A. concernant la mutation immobilière sous déduction des tranches de T.V.A. relatives au coût de la construction, que dans la mesure qu'il a prescrite sous astreinte, pour parvenir à ce partage, par la communication à Maître Rey, notaire, des documents permettant d'en établir le compte ;

Attendu que l'appelante qui succombe doit supporter les dépens :

PAR CES MOTIFS,

Partiellement substitués à ceux des premiers juges ;

Accueille en la forme la Société S.A.I.M.I. en son appel, mais l'y déclare mal fondée et l'en déboute ;

Confirme en son dispositif le jugement entrepris, dit qu'il sortira son plein et entier effet ;

M. J. Monseignat prem. pr., Mme François j. sup. dél. au Parquet gén., MM. Boéri, Marquet av. déf., Champsaur et Magagli (tous deux du barreau de Nice) av.