

Décision du Tribunal administratif n° 2300088 du 28 novembre 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 23 mars, 12 août, 19 septembre et 24 octobre 2023, M. E.. B.. D et Mme D.. A., représentés par Me Chapoulie, demandent au tribunal :

1°) de condamner la Polynésie française au paiement de la somme de 5 850 000 F CFP en réparation de leur préjudice financier causé par l'illégalité de la " loi du pays " n° 2022-20 portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations, avec intérêts au taux légal à compter du 24 novembre 2022 ;

2°) de condamner la Polynésie française au paiement de la somme de 2 000 000 F CFP en réparation de leur préjudice moral causé par l'illégalité de la " loi du pays " n° 2022-20 portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations, avec intérêts au taux légal à compter du 24 novembre 2022 ;

3°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le lien entre la " loi des 1000 % " et l'anéantissement de leur projet immobilier est établi ; cette loi leur a causé un préjudice direct et certain ; ils ont perdu une chance d'acquérir un bien équivalent du fait de la hausse des coûts de l'immobilier et ils ont subi un manque à gagner dès lors que l'accession au même type de propriété leur coûtera nécessairement plus cher ; c'est la législation elle-même qui est fautive du fait même de son illégalité et qui leur a porté préjudice en méconnaissance du principe constitutionnel d'égalité ;

- ils subissent un préjudice financier pouvant être estimé à la somme de 5 850 000 F CFP correspondant à la différence de prix moyenne entre le terrain qu'ils n'ont pas pu acquérir " à cause de la loi des 1000 % " et un terrain similaire, lorsqu'un tel terrain est mis en vente, ce qui est très rare ;

- ils subissent un important préjudice moral du fait de la perte de chance d'acquérir un bien similaire à celui qu'ils n'ont pas pu acquérir à cause de la loi précitée et de " devoir se rabattre " sur un appartement sans vue, qui est estimé à la somme de 2 000 000 F CFP.

Par des mémoires en défense enregistrés les 13 juin, 4 septembre et 6 octobre 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens exposés par les requérants sont infondés tant en fait qu'en droit.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;

- la loi du Pays n° 2022-20 du 10 mai 2022 portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations ;

- la loi du Pays n° 2028-25 du 25 juillet 2028 modifiée portant réglementation générale des droits d'enregistrements et de droits de publicité foncière ;

- le code de justice administrative ;

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de M. C pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Le 3 mars 2022, M. B.. D et Mme A.. ont signé un compromis de vente en vue de l'acquisition d'une parcelle de terrain d'une superficie de 559 m² à Faa'a, lotissement " Les Hauts de Green Vallée ", pour une somme de 29 000 000 F CFP. Ce compromis prévoyait que la régularisation de l'acte authentique de vente devait intervenir dans un délai de 3 mois, soit à l'échéance du 3 juin 2022. Le 10 mai 2022, la loi n° 2022-20 du 10 mai 2022 portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations, a été promulguée et publiée au Journal officiel de la Polynésie française et, par un acte de vente du 5 juillet 2022, le bien immobilier, objet du compromis initialement signé par les requérants, a été vendu à une tierce personne, l'application immédiate de cette loi ne leur ayant pas permis d'acquérir le bien immobilier susvisé. Le Conseil d'Etat a, par un arrêt n° 464367 du 9 novembre 2022, annulé les points D, F et I de l'article LP. 1er et l'article LP. 3 de la " loi du pays " n° 2022-20 du 10 mai 2022 portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations. Par un courrier du 14 novembre 2022, réceptionné le 24 novembre suivant, les requérants ont formé une demande indemnitaire auprès du président de la Polynésie française tendant à voir réparer leur préjudice financier et moral du fait de l'application de la " loi de pays " n° 2022-20 du 10 mai 2022. Le silence de l'administration sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet. Par la présente requête, M. B.. D et Mme A.. demandent au tribunal de condamner la Polynésie française au paiement des sommes respectives de 5 850 000 et 2 000 000 F CFP en réparation de leur préjudice financier et moral.

Sur les conclusions à fin d'indemnisation :

En ce qui concerne la responsabilité :

2. La " loi du pays " attaquée a inséré, par son point D de l'article LP. 1er, dans la " loi du pays " n° 2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière, au sein du paragraphe I " Mutations de propriété à titre onéreux d'immeuble " un article LP. 33-1 intitulé " Autres acquisitions d'immeubles " et ainsi rédigé : " A - Les droits d'enregistrement et de publicité foncière sont majorés de 1 000 % dès lors que l'acquéreur est : / - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ; / - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ; () ". Il est constant que les points D et F des articles LP. 1er et LP. 3 de la loi susmentionnée ont édicté des majorations, applicables seulement si l'acquéreur d'un bien immobilier ne satisfaisait pas à des conditions liées à l'ancienneté de résidence en Polynésie française, des droits d'enregistrement et de publicité foncière et de l'impôt sur les plus-values immobilières. Par l'arrêt précité n° 464367 du 9 novembre 2022 annulant la mesure litigieuse susmentionnée, le Conseil d'Etat a jugé qu'en " l'absence de disposition de la loi organique l'y autorisant, prise sur le fondement de l'article 74 de la Constitution,

la Polynésie française ne pouvait légalement prendre, en faveur de personnes justifiant d'une certaine durée de résidence, des mesures de nature fiscale qui auraient été justifiées par les nécessités locales en matière de protection du patrimoine foncier ".

3. Ainsi, au regard des éléments qui précèdent, il est acquis qu'en promulguant la loi susvisée n° 2022-20 du 10 mai 2022, le gouvernement de la Polynésie française a fait, pour la disposition en cause, application d'un acte illégal, ce qui est constitutif d'une faute susceptible d'engager la responsabilité de la Polynésie française, pour autant qu'il en soit résulté un préjudice direct et certain.

En ce qui concerne les préjudices :

4. Ainsi qu'il a été dit au point 1, la promulgation de la mesure litigieuse est intervenue entre la date de signature du compromis de vente par M. B.. D et Mme A.. et celle à laquelle l'acte définitif devait être signé en vue de l'acquisition d'une parcelle sur les hauteurs de la commune de Faa'a pour une somme de 29 000 000 F CFP. Il résulte de l'instruction et n'est d'ailleurs pas sérieusement contesté par la Polynésie française que l'abandon par les requérants de l'opération de cession en cours dudit terrain pour des raisons financières est la conséquence directe de la mesure décidée par la Polynésie française consistant en une majoration de 1 000 % des droits d'enregistrement et de publicité foncière.

5. Toutefois, en se bornant à soutenir que leur préjudice " s'est de facto réalisé dès la revente (non contestée) " du bien qu'ils devaient acquérir à un tiers non concerné par la mesure litigieuse, à produire l'état des transcriptions mentionnant la vente de la parcelle en question pour un montant de 29 000 000 F CFP ainsi que des courriers d'agences immobilières, les requérants n'établissent pas le caractère direct et certain du préjudice matériel qu'ils invoquent tenant notamment à la perte d'une chance de réaliser ultérieurement une plus-value du fait de l'achat du terrain en cause et des revenus qu'ils auraient pu en tirer le cas échéant en le proposant à la location.

6. En revanche, alors que les requérants disposaient déjà des plans de leur future maison sur la parcelle litigieuse et que leur projet d'achat était en cohérence avec leur propre projet familial et d'installation sur les lieux du bien en question, il résulte de l'instruction qu'ils ont subi, du fait de leur transaction immobilière ainsi entravée, un préjudice moral qui est la conséquence directe de la faute commise par la Polynésie française. Il sera fait une juste évaluation de ce préjudice en allouant aux requérants la somme de 400 000 F CFP.

7. Il résulte de ce qui précède que la Polynésie française doit être condamnée à verser à M. B.. D et Mme A.. la somme de 400 000 F CFP.

Sur les frais liés au litige :

8. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP à verser, ensemble, à M. B.. D et Mme A.. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La Polynésie française est condamnée à verser à M. B.. D et Mme A.. la somme de 400 000 F CFP.

Article 2 : La Polynésie française versera à M. B.. D et Mme A., ensemble, la somme de 150 000 F CFP

au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. E.. B.. D, à Mme D.. A.. et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 14 novembre 2023 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 28 novembre 2023.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Un greffier,