

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE**

N° 2100369

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. Jacques X.

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Retterer  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de la Polynésie française

Mme Theulier de Saint-Germain  
Rapporteuse publique

---

Audience du 1<sup>er</sup> mars 2022  
Décision du 15 mars 2021

---

19-03-01-02  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 30 juillet 2021, et un mémoire enregistré le 20 octobre 2021, M. X., représenté par Me Fidèle, demande au tribunal :

1°) de le décharger de l'impôt sur les propriétés bâties au titre des années 2015, 2016, 2017 et 2018 ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Le requérant fait valoir que : les constats à l'appui desquels le redressement a été mis en œuvre ne sont pas circonstanciés et ne sont pas établis ; les allégations de l'agent chargé de vérifier la conformité de la construction reposent sur des conjonctures, articulées autour du mandat de maire de 2006 à 2013 ; de 1995 à 2012, il a été conseiller municipal puis maire de la commune d'Arutua et y avait donc sa résidence ; la décision attaquée est entachée d'erreur de fait.

Par un mémoire en défense enregistré le 21 septembre 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête n'est pas fondée.

Par une ordonnance en date du 21 septembre 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 25 octobre 2021.

Vu les pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code des impôts de la Polynésie française ;
- 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. Retterer,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Fidèle, représentant le requérant, et celles de M. Le Bon, représentant la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. M. X. s'est vu accorder le 7 août 2006 un permis de travaux immobiliers pour la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée n°253, section PB à Papetoai à Moorea. M. X. a sollicité le 20 juin 2018 un certificat de conformité, lequel lui a été accordé le 3 août 2018, le ministre du logement et de l'aménagement précisant que « il semble que les locaux, objet de ce certificat, soient occupés depuis l'année 2006 ». M. X. a alors reçu de l'administration des avis à payer l'impôt foncier pour les années 2015 à 2018. M. X. a contesté ces impositions par courrier du 28 décembre 2018 auprès du chef de service de l'urbanisme. Par décision du 12 avril 2019, le ministre du logement et de l'aménagement a rejeté sa demande. M. X. a reçu un commandement de payer en date du 29 mars 2019 pour un montant de 381 447 F CFP au titre de l'impôt foncier sur les propriétés bâties pour les années 2015 à 2018 CFP. M. X. a fait opposition les 30 mars 2019 et 28 mai 2019 au paiement de ces impositions. L'administration fiscale a rejeté le 18 juillet 2019, confirmé par un courrier du 2 juin 2021, la demande de requérant. M. X. demande la décharge des impositions mis à sa charge au titre de l'impôt foncier pour les années 2015 à 2018.

2. Aux termes de l'article 221-1 du code des impôts de la Polynésie française : « *L'impôt foncier est établi annuellement sur les propriétés bâties sises en Polynésie française.* ». Aux termes de l'article LP. 223-1 du même code : « *1. Les constructions nouvelles (...) ne sont soumises à l'impôt foncier sur les propriétés bâties que la 6e année suivant celle de leur achèvement. Les trois années suivant la période d'exemption temporaire, l'impôt foncier n'est établi que sur la moitié de la valeur locative de l'immeuble (...)* ». Aux termes de l'article LP. 223-3 du même code : « *1° le bénéfice des exemptions temporaires prévues aux articles LP 223-1 et LP 223-2 est subordonné à l'accomplissement de l'obligation déclarative prévue à l'article LP. 224-1* ». Aux termes de l'article LP 224-1 du même code : « *Les propriétaires ou personnes imposables sont tenus de souscrire et d'adresser à la direction des impôts et des contributions publiques une déclaration sur imprimé spécial revêtu du visa du maire, dans les trente jours de la date d'occupation de l'immeuble. Cette déclaration dont le modèle est arrêté par le conseil des ministres doit être accompagnée, du certificat de conformité délivré en application des dispositions du code de l'aménagement et de l'urbanisme. /La déclaration de travaux immobiliers prévue à l'alinéa précédent comprend : - l'identité du propriétaire ainsi que la situation des biens ; - la nature des travaux entrepris, la description de l'immeuble et sa destination ; - la valeur vénale de l'immeuble* ». Aux termes de l'article 227-1 du même code :

« *L'impôt sur la propriété bâtie est dû pour l'année entière en fonction des faits existant au 1er janvier (...)* ». Il résulte de ces dispositions que d'une part, les constructions nouvelles sont exemptées temporairement de l'impôt foncier sur les propriétés bâties pour une durée six ans à compter de l'achèvement de la construction et, d'autre part, que le dépôt de la déclaration ou du certificat de conformité au-delà de trente jours à compter de la date d'occupation de la construction nouvelle fait obstacle au bénéfice de l'exemption temporaire de l'impôt foncier.

3. L'administration fiscale expose, notamment dans son mémoire en défense que M. X., propriétaire de la maison d'habitation de Moorea en cause, achevée et occupée en 2006, n'a pas souscrit et adressé à la direction des impôts et des contributions publiques la déclaration prévue par les dispositions précitées de l'article LP. 224-1 du code des impôts, dans les trente jours de la date d'occupation de l'immeuble, estimant que le requérant avait ainsi perdu le bénéfice de l'exemption prévue à l'article LP 223-3 du code des impôts précité.

4. Il résulte cependant de l'instruction que M. X. a obtenu le 7 août 2006, ainsi qu'il a été dit, un permis de construire pour la construction d'une maison d'habitation à Moorea. Selon l'attestation du notaire, Me Pinna en date du 23 octobre 2018, la maison d'habitation du requérant a été construite et achevée en 2006. M. X. ne conteste pas sérieusement la date d'achèvement de sa maison d'habitation. Dans ces conditions, la maison d'habitation de M. X. doit être regardée comme achevée depuis 2006. Ainsi au-delà de la sixième année, M. X. ne pouvait plus bénéficier de l'exemption temporaire totale à l'impôt foncier sur les propriétés bâties prévue par les dispositions précitées de l'article LP. 223-1 du code des impôts.

5. Par ailleurs, la circonstance que M. X. n'a pas respecté l'obligation déclarative dans les trente jours de la date d'occupation de l'immeuble prévue à l'article 224-1 du code précité pour bénéficier de l'exemption prévue à l'article LP. 223-1 du code des impôts, n'est pas sérieusement contestée par le requérant qui n'établit pas, par les pièces qu'il produit, ne pas avoir occupé son habitation de Moorea achevée en 2006 et avoir ainsi respecté l'obligation déclarative précitée conditionnant le bénéfice de l'exemption temporaire prévue par les dispositions précitées de l'article LP. 223-1 du code des impôts.

6. Ainsi, c'est sans commettre d'erreur de fait ni de droit que l'administration fiscale a estimé que M. X. avait perdu le bénéfice de l'exemption et l'a soumis à l'impôt foncier sur les propriétés bâties pour les années 2015 à 2018 en faisant usage de son droit de reprise.

7. Il résulte de ce qui précède que les conclusions présentées par M. X. doivent être rejetées. Par voie de conséquence, les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent également être rejetées.

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête présentée par M. X. est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. Jacques X. et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 1<sup>er</sup> mars 2022, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,  
M. Retterer, premier conseiller,  
M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 mars 2022.

Le rapporteur,

Le président,

S. Retterer

P. Devillers

Le greffier,

D. Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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,