

Décision n° 2015 - 525 QPC

Article 32 III de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre de
finances rectificative pour 2014

*Validation des évaluations de valeur locative par
comparaison avec un local détruit ou restructuré*

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2016

Sommaire

I. Dispositions législatives.....	4
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	32

Table des matières

I. Dispositions législatives.....	4
A. Dispositions contestées	4
1. Loi n° 2014-1655 du 29 décembre de finances rectificative pour 2014	4
- Article 32	4
B. Autres dispositions	4
1. Règles d'évaluation de la valeur locative des biens imposables	4
a. Code général des impôts.....	4
- Article 1494	4
- Article 1495	4
- Article 1496	5
- Article 1496 bis.....	5
- Article 1497	5
- Article 1498	6
- Article 1498 bis.....	6
- Article 1516	6
- Article 1517	6
- Article 1518	7
- Article 1518 bis.....	8
b. Réforme des règles d'évaluation	9
Loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux	9
- Article 2	9
- Article 3	10
- Article 4	10
- Article 5	10
- Article 6	10
- Article 7	11
- Article 8	11
Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.....	11
- Article 34	11
Loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012.....	19
- Article 37	19
Loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014.....	20
- Article 32	20
Loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015.....	21
- Article 48	21
C. Jurisprudence	23
1. Jurisprudence administrative	23
- Conseil d'Etat, 3 novembre 2003, n° 250135	23
- Conseil d'Etat, 27 juillet 2005, n° 273663.....	23
- Conseil d'Etat, 25 novembre 2005, n° 264323	24
- Conseil d'Etat, 20 juillet 2007, n° 267995.....	26
- Conseil d'Etat, 25 mai 2007, n° 264323	27
- Conseil d'Etat, 19 novembre 2008, n° 305305	28
- Conseil d'Etat, 21 mars 2011, n° 306225	29
- Conseil d'Etat, 16 novembre 2011, n° 344621	30
- Conseil d'Etat, 5 février 2014, n° 367995	30
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	32
A. Normes de référence.....	32
1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789	32
- Article 16	32

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....	32
1. Sur les lois de validation	32
- Décision n° 80-119 DC du 22 juillet 1980 - Loi portant validation d'actes administratifs	32
- Décision n° 99-425 DC du 29 décembre 1999 - Loi de finances rectificative pour 1999	32
- Décision n° 2003-486 DC du 11 décembre 2003 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2004	34
- Décision n° 2006-544 DC du 14 décembre 2006 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2007	34
- Décision n° 2008-571 DC du 11 décembre 2008 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2009	34
- Décision n° 2010-29/37 QPC du 22 septembre 2010 - Commune de Besançon et autre [Instruction CNI et passeports]	35
- Décision n° 2010-53 QPC du 14 octobre 2010 - Société PLOMBINOISE DE CASINO [Prélèvements sur le produit des jeux].....	35
- Décision n° 2010-100 QPC du 11 février 2011, M. Alban Salim B. [Concession du Stade de France].....	37
- Décision n° 2011-166 QPC du 23 septembre 2011 - M. Yannick N. [Validation législative de procédures fiscales]	37
- Décision n° 2011-224 QPC du 24 février 2012 - Coordination pour la sauvegarde du bois de Boulogne [Validation législative de permis de construire]	37
- Décision n° 2012-263 QPC du 20 juillet 2012 - SIMAVELEC [Validation législative et rémunération pour copie privée].....	38
- Décision n° 2012-287 QPC du 15 janvier 2013 - Société française du radiotéléphone - SFR [Validation législative et rémunération pour copie privée II].....	39
- Décision n° 2013-327 QPC du 21 juin 2013 - SA Assistance Sécurité et Gardiennage [Taxe additionnelle à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises - Validation législative].....	39
- Décision n° 2013-366 QPC du 14 février 2014 - SELARL PJA, ès qualités de liquidateur de la société Maflow France [Validation législative des délibérations des syndicats mixtes instituant le « versement transport »]	39
- Décision n° 2014-695 DC du 24 juillet 2014 - Loi relative à la sécurisation des contrats de prêts structurés souscrits par les personnes morales de droit public	40
2. Sur les situations légalement acquises	41
- Décision n° 2005-530 DC du 29 décembre 2005 - Loi de finances pour 2006	41
- Décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012 - Loi de finances pour 2013	41
- Décision n° 2013-682 DC du 19 décembre 2013 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2014	41

I. Dispositions législatives

A. Dispositions contestées

1. Loi n° 2014-1655 du 29 décembre de finances rectificative pour 2014

- Article 32

I.-Le code général des impôts est ainsi modifié :

(...)

III.-Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, pour la détermination de la valeur locative des locaux mentionnés à l'article 1496 du code général des impôts et de ceux évalués en application du 2° de l'article 1498 du même code, sont validées les évaluations réalisées avant le 1er janvier 2015 en tant que leur légalité serait contestée au motif que, selon le cas, le local de référence ou le local-type ayant servi de terme de comparaison, soit directement, soit indirectement, a été détruit ou a changé de consistance, d'affectation ou de caractéristiques physiques.

IV.-Le 1° du II s'applique à compter du 1^{er} janvier 2015.

B. Autres dispositions

1. Règles d'évaluation de la valeur locative des biens imposables

a. Code général des impôts

Législation en vigueur

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes

Titre premier : Impositions communales

Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Section VI : Règles d'évaluation de la valeur locative des biens imposables

I : Évaluation des propriétés bâties

A : Généralités

- Article 1494

La valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe d'habitation ou d'une taxe annexe établie sur les mêmes bases est déterminée, conformément aux règles définies par les **articles 1495 à 1508**, pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (1).

NOTA :

Voir l'article 324 A de l'annexe III.

- Article 1495

Chaque propriété ou fraction de propriété est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état, à la date de l'évaluation (1).

NOTA :

(1) Voir l'article 324 B de l'annexe III.

B : Locaux d'habitation et à usage professionnel

- Article 1496

Modifié par Loi - art. 43 (V) JORF 31 décembre 2003

Modifié par LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 34 (V)

I. La valeur locative des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice soit d'une activité salariée à domicile, soit d'une activité professionnelle non commerciale au sens du 1 de l'article 92 est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux.

II. La valeur locative des locaux de référence est déterminée d'après un tarif fixé, par commune ou secteur de commune, pour chaque nature et catégorie de locaux, en fonction du loyer des locaux loués librement à des conditions de prix normales et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune.

Le tarif est appliqué à la surface pondérée du local de référence, déterminée en affectant la surface réelle de correctifs fixés par décret et destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement.

III. 1. Pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, la valeur locative des locaux loués au 1^{er} janvier 1974 sous le régime de la réglementation des loyers établie par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, est constituée par le plus faible des deux chiffres suivants :

Soit la valeur locative déterminée dans les conditions prévues au I ;

Soit le loyer réel à la date du 1^{er} janvier 1970 affecté de coefficients triennaux correspondant aux augmentations de loyers intervenues depuis cette date, sans qu'il soit tenu compte des majorations pour insuffisance d'occupation ou pour usage professionnel. Les périodes retenues pour le calcul et l'application de ces coefficients sont celles prévues pour les actualisations. Ces coefficients sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Les coefficients fixés pour les années 1979 à 1981 demeurent applicables jusqu'à la prochaine actualisation des valeurs locatives foncières des propriétés bâties.

Toutefois, si ce loyer est notablement inférieur aux prix de location généralement constatés pour les locaux de l'espèce, la base de la taxe foncière est évaluée par comparaison avec celle afférente à ces locaux.

2. Lorsqu'un local cesse d'être soumis à la réglementation des loyers établie par la loi précitée, la valeur locative est déterminée dans les conditions prévues au I, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante.

- Article 1496 bis

Modifié par Loi n°91-1256 du 17 décembre 1991 - art. 1 JORF 19 décembre 1991

Le conseil municipal d'une commune dont le territoire était, avant l'entrée en vigueur de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983 modifiée portant modification du statut des agglomérations nouvelles, partiellement inclus dans la zone de compétence d'un syndicat communautaire d'aménagement créé en application de la loi n° 70-610 du 10 juillet 1970, peut décider, par une délibération prise avant le 1er juillet 1986, que l'ensemble des locaux d'habitation et des locaux à usage professionnel de la commune sera évalué, à compter du 1er janvier 1987, par application des tarifs en vigueur dans la partie du territoire communal située hors de la zone de compétence du syndicat.

- Article 1497

Par dérogation à l'article 1496 I, les locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel et les locaux à usage professionnel spécialement aménagés pour l'exercice d'une activité particulière sont évalués dans les conditions prévues à l'article 1498.

C : Locaux commerciaux et biens divers

- Article 1498

Modifié par Loi - art. 43 (V) JORF 31 décembre 2003

La valeur locative de tous les biens autres que les locaux visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après :

1° Pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ;

2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison.

Les termes de comparaison sont choisis dans la commune. Ils peuvent être choisis hors de la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel ;

b. La valeur locative des termes de comparaison est arrêtée :

Soit en partant du bail en cours à la date de référence de la révision lorsque l'immeuble type était loué normalement à cette date,

Soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales ;

3° A défaut de ces bases, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe.

- Article 1498 bis

Modifié par LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 34 (VT)

Créé par LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 34 (M)

Modifié par LOI n°2012-958 du 16 août 2012 - art. 37

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives mentionnées aux articles 53 A, 96,96 A, 223 et 302 septies A bis sont tenus de faire figurer sur les déclarations mentionnées aux mêmes articles les informations relatives à chacun des locaux mentionnés à l'article 1498 dont ils sont locataires au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration. La liste des informations demandées est fixée par arrêté des ministres chargés de l'économie et du budget.

III : Dispositions communes aux biens passibles des impôts directs locaux

A : Mise à jour périodique de la valeur locative des propriétés bâties et non bâties

- Article 1516

Modifié par Loi n°82-540 du 28 juin 1982 - art. 23 (V) JORF 29 juin 1982

Les valeurs locatives des propriétés bâties et non bâties sont mises à jour suivant une procédure comportant :

- la constatation annuelle des changements affectant ces propriétés ;
- l'actualisation, tous les trois ans, des évaluations résultant de la précédente révision générale ;
- l'exécution de révisions générales tous les six ans. Les conditions d'exécution de ces révisions seront fixées par la loi.

- Article 1517

Modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 32

I. 1. Il est procédé, annuellement, à la constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties. Il en va de même pour les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement.

Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération concordante prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, limiter l'augmentation de la valeur locative des locaux affectés à l'habitation déterminée conformément à l'article 1496 lorsque cette augmentation résulte exclusivement de la constatation de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement et est supérieure à 30 % de la valeur locative de l'année précédant celle de la prise en compte de ces changements.

L'augmentation de la valeur locative visée au deuxième alinéa est retenue à hauteur d'un tiers la première année, des deux tiers la deuxième année et en totalité à compter de la troisième année suivant celle de la constatation des changements.

La délibération doit être prise par l'ensemble des collectivités et des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative foncière du local pour lequel les changements visés au deuxième alinéa ont été constatés.

2. Lorsqu'une propriété non bâtie devient passible de la taxe foncière pour la première fois ou après avoir cessé temporairement d'y être assujettie, il lui est attribué une évaluation.

II. 1. En ce qui concerne les propriétés bâties les valeurs locatives résultant des changements visés au I sont appréciées à la date de référence de la précédente révision générale suivant les règles prévues aux articles 1496 à 1498.

Toutefois, les immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont, quelle que soit la date de leur acquisition, évaluées par l'administration d'après leur prix de revient conformément aux dispositions de l'article 1499, lorsqu'elles figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis aux obligations définies à l'article 53 A. La commission communale des impôts directs est tenue informée de ces évaluations. Lorsqu'une commission intercommunale des impôts directs est constituée, elle est tenue informée de ces évaluations en lieu et place des commissions communales.

2. En ce qui concerne les propriétés non bâties, ces valeurs sont déterminées d'après les tarifs arrêtés pour les propriétés de même nature existant dans la commune ou, s'il n'en existe pas, d'après un tarif établi à cet effet.

- **Article 1518**

Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 14

I. Dans l'intervalle de deux révisions générales, les valeurs locatives définies aux I et II de l'article 1496 et aux articles 1497 et 1498, ainsi que celles des propriétés non bâties et des terrains et sols à usage industriel ou commercial, sont actualisées tous les trois ans au moyen de coefficients correspondant à l'évolution de ces valeurs, entre la date de référence de la dernière révision générale (1) et celle retenue pour l'actualisation. Toutefois, en ce qui concerne les propriétés non bâties, il sera, jusqu'à la première révision sexennale, tenu compte de l'évolution des valeurs locatives depuis le 1er janvier 1961.

II. Les coefficients visés au I sont fixés, pour les propriétés non bâties, par région agricole ou forestière départementale et par groupe ou sous-groupe de natures de culture ou de propriété et, pour les propriétés bâties, par secteur géographique et par nature ou catégorie de biens.

Ils sont arrêtés par l'autorité compétente de l'Etat, après avis d'une commission consultative départementale des évaluations foncières dont la composition, dans laquelle entrent notamment des représentants des collectivités locales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ainsi que des contribuables, est déterminée par un arrêté du ministre chargé du budget (2). Les coefficients sont notifiés aux maires des communes intéressées et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Après application de la procédure d'affichage dans les conditions prévues à l'article 1510 ils peuvent, dans les trente jours, faire l'objet d'un recours administratif de la part du maire ou des représentants des contribuables siégeant à la commission consultative. Ce recours est porté devant la commission instituée par l'article 1651, laquelle prend une décision définitive.

II bis. Pour l'application du présent article la valeur locative de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou professionnel peut être actualisée au moyen d'un coefficient unique par département.

II ter. Pour l'application du présent article, la valeur locative des locaux occupés par les organismes privés à but non lucratif est actualisée au moyen du coefficient applicable aux locaux mentionnés à l'article 1496 (3).

III. L'incorporation dans les rôles d'impôts directs locaux, autres que la taxe professionnelle, des résultats de la première actualisation des valeurs locatives foncières est fixée au 1er janvier 1980. La date de référence est fixée au 1^{er} janvier 1978.

Pour cette première actualisation :

- les valeurs locatives des sols, terrains et bâtiments industriels évaluées à partir du prix de revient conformément aux articles 1499,1499 A et 1501, sont majorées d'un tiers ;
- la valeur locative de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou professionnel peut être actualisée au moyen d'un coefficient unique par département.

Les dispositions relatives à la taxe professionnelle prévues au premier alinéa sont applicables pour l'établissement, à compter de 2010, des impositions de la cotisation foncière des entreprises.

IV. Les actualisations des valeurs locatives foncières prévues pour 1983 et 1986 sont remplacées par une revalorisation forfaitaire dans les conditions prévues à l'article 1518 bis.

V. L'actualisation des valeurs locatives foncières prévue pour 1988 par le III de l'article 29 de la loi n° 86-824 du 11 juillet 1986 est remplacée par une revalorisation forfaitaire effectuée dans les conditions fixées par l'article 1518 bis.

NOTA :

(1) Actuellement, 1er janvier 1970.

(2) Annexe IV, art. 121 quinquies DC à 121 quinquies DF.

(3) Ces dispositions s'appliquent aux impositions établies à compter de l'année 2005.

- **Article 1518 bis**

Modifié par LOI n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 - art. 2 (V)

Modifié par LOI n°2015-1785 du 29 décembre 2015 - art. 98

Dans l'intervalle de deux actualisations prévues par l'article 1518, les valeurs locatives foncières sont majorées par application de coefficients forfaitaires fixés par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers.

Les coefficients prévus au premier alinéa sont fixés :

- a. Au titre de 1981, à 1,10 pour les propriétés bâties de toute nature et à 1,09 pour les propriétés non bâties ;
- b. Au titre de 1982, à 1,11 pour les propriétés bâties de toute nature et à 1,09 pour les propriétés non bâties ;
- c. Au titre de 1983, à 1,08 pour les immeubles industriels autres que ceux visés à l'article 1500, à 1,13 pour les propriétés bâties autres que les immeubles industriels susvisés, et à 1,10 pour les propriétés non bâties ;
- d. Au titre de 1984, à 1,10 pour les immeubles industriels autres que ceux visés à l'article 1500, à 1,12 pour les propriétés bâties autres que les immeubles industriels susvisés, et à 1,08 pour les propriétés non bâties ;
- e. Au titre de 1985, à 1,06 pour les immeubles industriels autres que ceux visés à l'article 1500 et à 1,08 pour les propriétés bâties autres que les immeubles industriels susvisés ainsi que pour les propriétés non bâties ;
- f. Au titre de 1986, à 1,06 pour les immeubles industriels autres que ceux visés à l'article 1500 et à 1,08 pour les propriétés bâties autres que les immeubles industriels susvisés ainsi que pour les propriétés non bâties ;
- g. Au titre de 1987, à 1,01 pour les propriétés non bâties, à 1,03 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,05 pour les autres propriétés bâties ;
- h. Au titre de 1988, à 1 pour les propriétés non bâties, à 1,01 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,03 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- i. Au titre de 1989, à 1,01 pour les propriétés non bâties, à 1,02 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,04 pour les autres propriétés bâties ;
- j. Au titre de 1990, à 1 pour les propriétés non bâties et pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500, et à 1,01 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- k. Au titre de 1991, à 1 pour les propriétés non bâties, à 1,01 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500, et à 1,03 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- l. Au titre de 1992, à 1 pour les propriétés non bâties et pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,01 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- m. Au titre de 1993, à 1 pour les propriétés non bâties, à 1,01 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,03 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- n. Au titre de 1994, à 1 pour les propriétés non bâties, à 1,01 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,03 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- o. Au titre de 1995, à 1 pour les propriétés non bâties et pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,02 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;

- p. Au titre de 1996, à 1 pour les propriétés non bâties et pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,01 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- q. Au titre de 1997, à 1 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et à 1,01 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- r. Au titre de 1998, à 1 pour les propriétés non bâties et pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et 1,011 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- s. Au titre de 1999, à 1,01 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- t. Au titre de 2000, à 1,01 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- u. au titre de 2001, à 1. 01 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- v. Au titre de 2002, à 1,01 pour les propriétés non bâties, à 1,01 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- w. Au titre de 2003, à 1,015 pour les propriétés non bâties, à 1,015 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- x. Au titre de 2004, à 1,015 pour les propriétés non bâties, à 1,015 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- y. Au titre de 2005, à 1,018 pour les propriétés non bâties, à 1,018 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- z) Au titre de 2006, à 1,018 pour les propriétés non bâties, à 1,018 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- za) Au titre de 2007, à 1,018 pour les propriétés non bâties, à 1,018 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zb) Au titre de 2008, à 1,016 pour les propriétés non bâties, à 1,016 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zc) Au titre de 2009, à 1,015 pour les propriétés non bâties, à 1,025 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zd) Au titre de 2010, à 1,012 pour les propriétés non bâties, à 1,012 pour les immeubles industriels relevant du 1° de l'article 1500 et à 1, 012 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- ze) Au titre de 2011, à 1,02 pour les propriétés non bâties, à 1,02 pour les immeubles industriels relevant du 1° de l'article 1500 et à 1,02 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zf) Au titre de 2012, à 1,018 pour les propriétés non bâties, à 1,018 pour les immeubles industriels relevant du 1° de l'article 1500 et à 1,018 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zg) Au titre de 2013, à 1,018 pour les propriétés non bâties, à 1,018 pour les immeubles industriels relevant du 1° de l'article 1500 et à 1,018 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zh) Au titre de 2014, à 1,009 pour les propriétés non bâties, à 1,009 pour les immeubles industriels relevant du 1° de l'article 1500 et à 1,009 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zi) Au titre de 2015, à 1,009 pour les propriétés non bâties, à 1,009 pour les immeubles industriels relevant du 1° de l'article 1500 et à 1,009 pour l'ensemble des autres propriétés bâties ;
- zj) Au titre de 2016, à 1,01 pour les propriétés non bâties, à 1,01 pour les immeubles industriels relevant du 1° de l'article 1500 et à 1,01 pour l'ensemble des autres propriétés bâties.

b. Réforme des règles d'évaluation

Loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux

- Article 2

L'évaluation cadastrale de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par la présente loi. Elle tient compte

de l'affectation, de la nature, de la destination, des caractéristiques physiques, de l'utilisation, de la situation, de l'état et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée.

- **Article 3**

I. - Pour leur évaluation cadastrale, les propriétés bâties ou fractions de propriétés bâties sont réparties en quatre groupes.

Le premier groupe comprend les immeubles à usage d'habitation, à l'exception de ceux du deuxième groupe.

Le deuxième groupe comprend les immeubles d'habitation à usage locatif et leurs dépendances qui appartiennent aux organismes d'habitations à loyer modéré et dont les locaux sont attribués sous condition de ressources.

Le troisième groupe comprend les immeubles à usage professionnel, à l'exception de ceux du quatrième groupe, ainsi que les biens divers.

Le quatrième groupe comprend les immeubles industriels appartenant aux entreprises astreintes aux obligations définies à l'article 53A du code général des impôts.

II. - Dans les trois premiers groupes, les propriétés sont rangées dans des sous-groupes, selon leur nature et, pour celles du troisième groupe, selon leur destination.

A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories selon leurs caractéristiques physiques et, pour celles du troisième groupe, selon leur utilisation.

III. - La détermination des sous-groupes et des catégories est faite par décret en Conseil d'Etat.

- **Article 4**

L'évaluation cadastrale des propriétés bâties, autres que celles qui sont visées aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts, est obtenue par application d'un tarif déterminé conformément aux articles 5 à 7 ou, à défaut de tarif, par voie d'appréciation directe.

Elle peut être majorée par application d'un coefficient de 1,1 ou 1,15 ou minorée par application d'un coefficient de 0,85 ou 0,9 pour tenir compte de la situation particulière de la propriété dans le secteur d'évaluation mentionné à l'article 6 et de son état.

Chapitre II - Dispositions applicables à la révision

- **Article 5**

Au sein de chaque secteur d'évaluation, un tarif distinct est établi pour chaque sous-groupe ou, le cas échéant, pour chaque catégorie de propriétés représentées.

- **Article 6**

Il est constitué, au sein de chaque département, des secteurs d'évaluation distincts pour les immeubles relevant de chacun des trois premiers groupes.

Toutefois, pour les immeubles relevant du deuxième groupe et pour certaines catégories d'immeubles à usage professionnel, il peut n'être constitué qu'un seul secteur d'évaluation par département.

Un secteur d'évaluation regroupe les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.

- **Article 7**

Les tarifs sont déterminés à partir des loyers constatés à la date de référence de la révision ou, lorsque les baux sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être valablement retenus, par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même secteur d'évaluation.

A défaut, les tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués, pour des propriétés de même nature, dans des secteurs d'évaluation analogues, le cas échéant, situés dans un autre département.

Les tarifs fixent, à la date de référence de la révision, une valeur par mètre carré ou par référence à tout autre élément représentatif; ils peuvent être fixés par tranche de superficie. La superficie des propriétés à retenir pour l'application des tarifs est, le cas échéant, réduite au moyen de coefficients fixés par décret pour tenir compte de l'utilisation respective des différentes parties de la propriété.

- **Article 8**

Le classement des propriétés bâties dans les groupes, sous-groupes ou catégories définis en application de l'article 3 et le coefficient qui leur est attribué en application de l'article 4 sont soumis par l'administration des impôts à la commission communale des impôts directs.

S'il y a accord, le classement et le coefficient sont affichés et notifiés dans les conditions qui seront fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 31.

En cas de désaccord, l'administration des impôts, après en avoir avisé le maire, saisit la commission départementale des impôts directs locaux prévue à l'article 45.

Préalablement à sa décision, la commission départementale des impôts directs locaux entend le président ou un autre des membres de la commission communale des impôts directs si celle-ci en fait la demande.

Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

- **Article 34**

Champ d'application de la révision

I. - Les conditions de la révision des valeurs locatives des propriétés bâties mentionnées à l'article 1498 du code général des impôts ainsi que celles affectées à une activité professionnelle non commerciale au sens de l'article 92 du même code retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles sont fixées par le présent article.

La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au premier alinéa est déterminée à la date de référence du 1er janvier 2012.

Modalités d'évaluation des locaux professionnels

II. - La valeur locative de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par le présent article. Elle tient compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée.

Les propriétés mentionnées au I sont classées dans des sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination. A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories, en fonction de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques. Les sous-groupes et catégories de locaux sont déterminés par décret en Conseil d'Etat.

III. - La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est obtenue par application d'un tarif par mètre carré déterminé conformément au B du IV à la surface pondérée du local définie au V ou, à défaut de tarif, par la voie d'appréciation directe mentionnée au VI.

Elle peut être, par application d'un coefficient de localisation, majorée de 1,1 ou 1,15 ou minorée de 0,85 ou 0,9 pour tenir compte de la situation de la propriété dans le secteur d'évaluation mentionné au A du IV.

IV. - A. - Il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.

B. - Les tarifs par mètre carré sont déterminés à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence mentionnée au I pour l'entrée en vigueur de la révision et au second alinéa du X pour les années suivantes.

A défaut, lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation.

A défaut d'éléments suffisants ou pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyers similaires, dans le département ou dans un autre département.

V. - La surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties, réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients fixés par décret, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives.

VI. - Lorsque le IV n'est pas applicable, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale d'un immeuble, telle qu'elle serait constatée à la date de référence définie au B du IV si l'immeuble était libre de toute location ou occupation.

A défaut, la valeur vénale d'un immeuble est déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort de transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction à la date de référence dudit immeuble.

Cette valeur est réduite, dans des conditions prévues par décret, pour tenir compte de l'impact de l'affectation de l'immeuble, partielle ou totale, à un service public ou d'utilité générale.

Mise en œuvre de la révision des valeurs locatives

Procédure d'évaluation

VII. - La délimitation des secteurs d'évaluation, le classement des propriétés dans les sous-groupes ou catégories définis en application du second alinéa du II, le coefficient de localisation qui leur est, le cas échéant, attribué en application du III et les tarifs déterminés en application du B du IV sont arrêtés par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels prévue au VIII, après avis des commissions communales et intercommunales des impôts directs prévues aux articles 1650 et 1650 A du code général des impôts. Chaque commission communale ou intercommunale des impôts directs transmet son avis à la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels dans les trente jours suivant sa saisine. Cet avis est réputé favorable si la commission ne s'est pas prononcée dans les trente jours suivant sa saisine.

S'il y a accord entre la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels et les commissions consultées par elle, la commission départementale arrête la délimitation des secteurs d'évaluation, les tarifs applicables dans chaque secteur d'évaluation, le classement des propriétés et les coefficients de localisation. Cette décision est publiée et notifiée dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent VII.

En cas de désaccord persistant plus d'un mois après réception de l'avis mentionné au premier alinéa du présent VII entre la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels et les commissions consultées par elle, la commission départementale des impôts directs locaux prévue au IX est saisie sans délai par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels.

La commission départementale des impôts directs locaux est également saisie par l'administration fiscale lorsque la publication mentionnée au deuxième alinéa du présent VII n'a pas été effectuée dans un délai d'un mois après réception de l'avis mentionné au premier alinéa.

La commission départementale des impôts directs locaux statue dans un délai de trente jours. A défaut de décision comportant l'ensemble des éléments mentionnés au premier alinéa adoptée dans ce délai, ces éléments sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département. Les modalités de publication et de notification des décisions de la commission et du représentant de l'Etat dans le département sont précisées par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa.

Les modalités d'application du présent VII sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Création des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels

VIII. - Il est institué dans chaque département une commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels comprenant deux représentants de l'administration fiscale, dix représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale, ainsi que neuf représentants des contribuables désignés par le représentant de l'Etat dans le département.

Les représentants de l'administration fiscale participent aux travaux de la commission avec voix consultative.

Pour le département de Paris, les représentants des élus locaux sont dix membres en exercice du conseil de Paris. Pour les autres départements, ces représentants comprennent deux membres en exercice du conseil général, quatre maires en exercice et quatre représentants en exercice des établissements publics de coopération intercommunale. Le président de la commission est élu parmi les représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale. Il a voix prépondérante en cas de partage égal.

Les modalités d'application du présent VIII sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Création des commissions départementales des impôts directs locaux

IX. - Il est institué dans chaque département une commission départementale des impôts directs locaux présidée par le président du tribunal administratif territorialement compétent ou un membre de ce tribunal délégué par lui. Cette commission comprend trois représentants de l'administration fiscale, six représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale, ainsi que cinq représentants des contribuables désignés par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour le département de Paris, les représentants des élus locaux sont six membres en exercice du conseil de Paris. Pour les autres départements, ces représentants comprennent un membre en exercice du conseil général, trois maires en exercice et deux représentants en exercice des établissements publics de coopération intercommunale.

Les modalités d'application du présent IX sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Dispositif de mise à jour permanente

X. - Les tarifs de chaque catégorie dans chaque secteur d'évaluation sont mis à jour par l'administration fiscale à partir de l'évolution des loyers constatés dans les déclarations prévues à l'article 1498 bis du code général des impôts chaque année à compter de l'année qui suit celle de la prise en compte des résultats de la révision pour l'établissement des bases. Ces tarifs sont publiés et notifiés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque de nouveaux tarifs sont créés, ils sont établis conformément aux modalités fixées au B du IV à la date de référence du 1er janvier de l'année précédant celle de la création du tarif et arrêtés conformément au VII du présent article. La date de référence retenue pour l'évaluation par appréciation directe de nouveaux locaux relevant de la méthode définie au VI est le 1er janvier de l'année de création du local.

XI. - La commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels prévue au VIII peut modifier chaque année l'application des coefficients de localisation mentionnés au III, après avis des commissions communales ou intercommunales des impôts directs prévues aux articles 1650 et 1650 A du code général des impôts. Les décisions de la commission sont publiées et notifiées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et doivent être transmises à l'administration fiscale avant le 31 décembre de l'année précédant celle de leur prise en compte pour l'établissement des bases. Ces modifications pourront intervenir à compter des impositions établies au titre de l'année 2015.

XII. - Il est procédé à la délimitation des secteurs d'évaluation dans les conditions mentionnées au VII l'année qui suit le renouvellement général des conseils municipaux et au plus tôt quatre ans après la prise en compte des résultats de la révision pour l'établissement des bases prévue par le présent article.

XIII. - La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est mise à jour chaque année par application du tarif par mètre carré, déterminé conformément au X, à la surface pondérée du local définie au V.

La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I évaluées par la voie d'appréciation directe prévue au VI du présent article et des immeubles relevant des articles 1500 et 1501 du code général des impôts est mise à jour, chaque année, par application d'un coefficient égal à celui de l'évolution, au niveau départemental, des loyers constatés dans les déclarations prévues à l'article 1498 bis du même code pour les locaux professionnels relevant des catégories représentatives de la majorité des locaux.

Voies de recours

XIV. - Le tribunal administratif dispose d'un délai de trois mois à compter de sa saisine pour se prononcer sur les recours pour excès de pouvoir contre les décisions prises conformément aux VII et VIII. Si le tribunal administratif n'a pas statué à l'issue de ce délai, l'affaire est transmise à la cour administrative d'appel territorialement compétente.

XV. - Les décisions prises en application du VII autres que celles portant sur le classement des propriétés et l'application des coefficients de localisation ne peuvent pas être contestées à l'occasion d'un litige relatif à la valeur locative d'une propriété bâtie.

Intégration des résultats de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels dans les bases

XVI. - Les résultats de la révision des valeurs locatives des locaux mentionnée au I sont pris en compte pour l'établissement des bases de l'année 2014.

Pour l'application du premier alinéa, la valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I du présent article et aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts est corrigée d'un coefficient égal au rapport entre :

- a) D'une part, la somme des valeurs locatives de ces propriétés situées dans le ressort territorial de la collectivité ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre au 1er janvier 2011, après application du coefficient de revalorisation prévu à l'article 1518 bis du même code pour l'année 2012 ;
- b) Et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées au 1er janvier 2012 des propriétés mentionnées au I du présent article et des valeurs locatives au 1er janvier 2012 des propriétés mentionnées aux articles 1499 et 1501 du même code.

Ce coefficient est déterminé pour la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour la cotisation foncière des entreprises au niveau de chaque collectivité territoriale et établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Pour l'application du premier alinéa, la valeur locative des locaux nouvellement évalués en tant que locaux mentionnés au I du présent article ou en application des articles 1499 ou 1501 du code général des impôts, ainsi que de la fraction de propriété ayant fait l'objet d'un changement de consistance postérieurement au 1er janvier 2012, est corrigée du coefficient défini aux deuxième à cinquième alinéas du présent XVI déterminé pour chaque collectivité territoriale ou établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et pour chaque taxe.

Obligations déclaratives et mesures de coordination

XVII. - Pour l'exécution de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux ainsi que des locaux affectés à une activité professionnelle non commerciale au sens de l'article 92 du code général des impôts, les propriétaires des biens mentionnés au I sont tenus de souscrire en 2012 une déclaration précisant les informations relatives à chacune de leurs propriétés. Les modalités d'application du présent XVII sont fixées par arrêté des ministres chargés de l'économie et du budget.

XVIII. - A. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 1406 est ainsi modifié :

a) Le I est complété par une phrase ainsi rédigée :

Il en est de même pour les changements d'utilisation des locaux mentionnés au I de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. ;

b) Après le I, il est inséré un I bis ainsi rédigé :

I bis. - Pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration fiscale selon des modalités fixées par décret. ;

2° Au I de l'article 1496, les mots : soit d'une activité salariée à domicile, soit d'une activité professionnelle non commerciale au sens du 1 de l'article 92 sont remplacés par les mots : d'une activité salariée à domicile ;

3° Après l'article 1498, il est inséré un article 1498 bis ainsi rédigé :

Art. 1498 bis.-Les contribuables soumis aux obligations déclaratives mentionnées aux articles 53 A,96,96 A,223 et 302 septies A bis sont tenus de faire figurer sur les déclarations mentionnées aux mêmes articles les

informations relatives à chacun des locaux mentionnés à l'article 1498 dont ils sont locataires au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration. La liste des informations demandées est fixée par arrêté des ministres chargés de l'économie et du budget. ;

4° Au premier alinéa du I de l'article 1650 A, le mot : peut est remplacé par le mot : doit ;

5° Après l'article 1729 B, il est inséré un article 1729 C ainsi rédigé :

Art. 1729 C.-Le défaut de production dans le délai prescrit de l'une des déclarations mentionnées à l'article 1406 et au XVII de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 entraîne l'application d'une amende de 150 €. Les omissions ou inexactitudes constatées dans les mêmes déclarations entraînent l'application d'une amende de 15 € par omission ou inexactitude, sans que le total des amendes applicables par déclaration puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 150 €.

B. - Le 2° du A s'applique à compter du 1er janvier 2014, le 3° du A à compter du 1er janvier 2013 et le 4° du A pour l'exercice des compétences des commissions à compter du 1er janvier 2012.

XIX. - A. - Après l'article L. 96 G du livre des procédures fiscales, il est inséré un article L. 96 I ainsi rédigé :

Art. L. 96 I.-Les personnes qui réalisent à titre habituel des opérations à caractère juridique, financier ou comptable relatives à des conventions de location ou de mise à disposition de biens mentionnés à l'article 1498 du code général des impôts doivent communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, les informations et tous les documents relatifs à la nature, au montant des loyers ainsi qu'aux caractéristiques des biens immobiliers faisant l'objet de ces conventions.

B. - Le présent XIX entre en vigueur le 1er janvier 2012.

XX. - La loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux et le dernier alinéa du IV de l'article 68 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire sont abrogés.

Rapport sur les résultats des simulations préparatoires à la mise en œuvre de la révision

XXI. - Avant le 30 septembre 2011, le Gouvernement présente au Parlement un rapport retraçant les conséquences pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'Etat de la révision des valeurs locatives dans les conditions définies aux I à V dans les départements de l'Hérault, du Bas-Rhin, du Pas-de-Calais, de Paris et de la Haute-Vienne.

Les propriétaires, dans ces départements, de locaux mentionnés au I souscrivent une déclaration précisant la nature, la destination, l'utilisation, les caractéristiques physiques, la situation et la consistance de chacune de leurs propriétés, ainsi que le montant annuel du loyer exigible au 1er janvier 2011. L'article 1729 C du code général des impôts est applicable à cette déclaration. Les modalités d'application du présent XXI sont fixées par arrêté des ministres chargés de l'économie et du budget.

Modalités d'évaluation des locaux professionnels

II. — La valeur locative de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par le présent article. Elle tient compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée.

Les propriétés mentionnées au I sont classées dans des sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination. A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories, en fonction de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques. Les sous-groupes et catégories de locaux sont déterminés par décret en Conseil d'Etat.

III. — La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est obtenue par application d'un tarif par mètre carré déterminé conformément au B du IV à la surface pondérée du local définie au V ou, à défaut de tarif, par la voie d'appréciation directe mentionnée au VI.

Elle peut être, par application d'un coefficient de localisation, majorée de 1,1 ou 1,15 ou minorée de 0,85 ou 0,9 pour tenir compte de la situation de la propriété dans le secteur d'évaluation mentionné au A du IV.

IV. — A. — Il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.

B. — Les tarifs par mètre carré sont déterminés à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence mentionnée au I pour l'entrée en vigueur de la révision et au second alinéa du X pour les années suivantes.

A défaut, lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation.

A défaut d'éléments suffisants ou pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyers similaires, dans le département ou dans un autre département.

V. — La surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties, réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients fixés par décret, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives.

VI. — Lorsque le IV n'est pas applicable, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale d'un immeuble, telle qu'elle serait constatée à la date de référence définie au B du IV si l'immeuble était libre de toute location ou occupation.

A défaut, la valeur vénale d'un immeuble est déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort de transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction à la date de référence dudit immeuble.

Cette valeur est réduite, dans des conditions prévues par décret, pour tenir compte de l'impact de l'affectation de l'immeuble, partielle ou totale, à un service public ou d'utilité générale.

Mise en œuvre de la révision des valeurs locatives

Procédure d'évaluation

VII. — La délimitation des secteurs d'évaluation, le classement des propriétés dans les sous-groupes ou catégories définis en application du second alinéa du II, le coefficient de localisation qui leur est, le cas échéant, attribué en application du III et les tarifs déterminés en application du B du IV sont arrêtés par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels prévue au VIII, après avis des commissions communales et intercommunales des impôts directs prévues aux articles 1650 et 1650 A du code général des impôts. Chaque commission communale ou intercommunale des impôts directs transmet son avis à la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels dans les trente jours suivant sa saisine. Cet avis est réputé favorable si la commission ne s'est pas prononcée dans les trente jours suivant sa saisine.

S'il y a accord entre la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels et les commissions consultées par elle, la commission départementale arrête la délimitation des secteurs d'évaluation, les tarifs applicables dans chaque secteur d'évaluation, le classement des propriétés et les coefficients de localisation. Cette décision est publiée et notifiée dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent VII.

En cas de désaccord persistant plus d'un mois après réception de l'avis mentionné au premier alinéa du présent VII entre la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels et les commissions consultées par elle, la commission départementale des impôts directs locaux prévue au IX est saisie sans délai par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels.

La commission départementale des impôts directs locaux est également saisie par l'administration fiscale lorsque la publication mentionnée au deuxième alinéa du présent VII n'a pas été effectuée dans un délai d'un mois après réception de l'avis mentionné au premier alinéa.

La commission départementale des impôts directs locaux statue dans un délai de trente jours. A défaut de décision comportant l'ensemble des éléments mentionnés au premier alinéa adoptée dans ce délai, ces éléments sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département. Les modalités de publication et de notification des décisions de la commission et du représentant de l'Etat dans le département sont précisées par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa.

Les modalités d'application du présent VII sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Création des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels

VIII. — Il est institué dans chaque département une commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels comprenant deux représentants de l'administration fiscale, dix représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale, ainsi que neuf représentants des contribuables désignés par le représentant de l'Etat dans le département.

Les représentants de l'administration fiscale participent aux travaux de la commission avec voix consultative.

Pour le département de Paris, les représentants des élus locaux sont dix membres en exercice du conseil de Paris. Pour les autres départements, ces représentants comprennent deux membres en exercice du conseil général, quatre maires en exercice et quatre représentants en exercice des établissements publics de coopération intercommunale. Le président de la commission est élu parmi les représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale. Il a voix prépondérante en cas de partage égal.

Les modalités d'application du présent VIII sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Création des commissions départementales des impôts directs locaux

IX. — Il est institué dans chaque département une commission départementale des impôts directs locaux présidée par le président du tribunal administratif territorialement compétent ou un membre de ce tribunal délégué par lui. Cette commission comprend trois représentants de l'administration fiscale, six représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale, ainsi que cinq représentants des contribuables désignés par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour le département de Paris, les représentants des élus locaux sont six membres en exercice du conseil de Paris. Pour les autres départements, ces représentants comprennent un membre en exercice du conseil général, trois maires en exercice et deux représentants en exercice des établissements publics de coopération intercommunale.

Les modalités d'application du présent IX sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Dispositif de mise à jour permanente

X. — Les tarifs de chaque catégorie dans chaque secteur d'évaluation sont mis à jour par l'administration fiscale à partir de l'évolution des loyers constatés dans les déclarations prévues à l'article 1498 bis du code général des impôts chaque année à compter de l'année qui suit celle de la prise en compte des résultats de la révision pour l'établissement des bases. Ces tarifs sont publiés et notifiés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque de nouveaux tarifs sont créés, ils sont établis conformément aux modalités fixées au B du IV à la date de référence du 1er janvier de l'année précédant celle de la création du tarif et arrêtés conformément au VII du présent article. La date de référence retenue pour l'évaluation par appréciation directe de nouveaux locaux relevant de la méthode définie au VI est le 1er janvier de l'année de création du local.

XI. — La commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels prévue au VIII peut modifier chaque année l'application des coefficients de localisation mentionnés au III, après avis des commissions communales ou intercommunales des impôts directs prévues aux articles 1650 et 1650 A du code général des impôts. Les décisions de la commission sont publiées et notifiées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et doivent être transmises à l'administration fiscale avant le 31 décembre de l'année précédant celle de leur prise en compte pour l'établissement des bases. Ces modifications pourront intervenir à compter des impositions établies au titre de l'année 2015.

XII. — Il est procédé à la délimitation des secteurs d'évaluation dans les conditions mentionnées au VII l'année qui suit le renouvellement général des conseils municipaux et au plus tôt quatre ans après la prise en compte des résultats de la révision pour l'établissement des bases prévue par le présent article.

XIII. — La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est mise à jour chaque année par application du tarif par mètre carré, déterminé conformément au X, à la surface pondérée du local définie au V.

La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I évaluées par la voie d'appréciation directe prévue au VI du présent article et des immeubles relevant des articles 1500 et 1501 du code général des impôts est mise à jour, chaque année, par application d'un coefficient égal à celui de l'évolution, au niveau départemental, des loyers constatés dans les déclarations prévues à l'article 1498 bis du même code pour les locaux professionnels relevant des catégories représentatives de la majorité des locaux.

Voies de recours

XIV. — Le tribunal administratif dispose d'un délai de trois mois à compter de sa saisine pour se prononcer sur les recours pour excès de pouvoir contre les décisions prises conformément aux VII et VIII. Si le tribunal administratif n'a pas statué à l'issue de ce délai, l'affaire est transmise à la cour administrative d'appel territorialement compétente.

XV. — Les décisions prises en application du VII autres que celles portant sur le classement des propriétés et l'application des coefficients de localisation ne peuvent pas être contestées à l'occasion d'un litige relatif à la valeur locative d'une propriété bâtie.

Intégration des résultats de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels dans les bases

XVI. — Les résultats de la révision des valeurs locatives des locaux mentionnée au I sont pris en compte pour l'établissement des bases de l'année 2014.

Pour l'application du premier alinéa, la valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I du présent article et aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts est corrigée d'un coefficient égal au rapport entre :

- a) D'une part, la somme des valeurs locatives de ces propriétés situées dans le ressort territorial de la collectivité ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre au 1er janvier 2011, après application du coefficient de revalorisation prévu à l'article 1518 bis du même code pour l'année 2012 ;
- b) Et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées au 1er janvier 2012 des propriétés mentionnées au I du présent article et des valeurs locatives au 1er janvier 2012 des propriétés mentionnées aux articles 1499 et 1501 du même code.

Ce coefficient est déterminé pour la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour la cotisation foncière des entreprises au niveau de chaque collectivité territoriale et établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Pour l'application du premier alinéa, la valeur locative des locaux nouvellement évalués en tant que locaux mentionnés au I du présent article ou en application des articles 1499 ou 1501 du code général des impôts, ainsi que de la fraction de propriété ayant fait l'objet d'un changement de consistance postérieurement au 1er janvier 2012, est corrigée du coefficient défini aux deuxième à cinquième alinéas du présent XVI déterminé pour chaque collectivité territoriale ou établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et pour chaque taxe.

Obligations déclaratives et mesures de coordination

XVII. — Pour l'exécution de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux ainsi que des locaux affectés à une activité professionnelle non commerciale au sens de l'article 92 du code général des impôts, les propriétaires des biens mentionnés au I sont tenus de souscrire en 2012 une déclaration précisant les informations relatives à chacune de leurs propriétés. Les modalités d'application du présent XVII sont fixées par arrêté des ministres chargés de l'économie et du budget.

XVIII. — A. — Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 1406 est ainsi modifié :

a) Le I est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il en est de même pour les changements d'utilisation des locaux mentionnés au I de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. » ;

b) Après le I, il est inséré un I bis ainsi rédigé :

« I bis. — Pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration fiscale selon des modalités fixées par décret. » ;

2° Au I de l'article 1496, les mots : « soit d'une activité salariée à domicile, soit d'une activité professionnelle non commerciale au sens du 1 de l'article 92 » sont remplacés par les mots : « d'une activité salariée à domicile » ;

3° Après l'article 1498, il est inséré un article 1498 bis ainsi rédigé :

« Art. 1498 bis.-Les contribuables soumis aux obligations déclaratives mentionnées aux articles 53 A,96,96 A,223 et 302 septies A bis sont tenus de faire figurer sur les déclarations mentionnées aux mêmes articles les

informations relatives à chacun des locaux mentionnés à l'article 1498 dont ils sont locataires au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration. La liste des informations demandées est fixée par arrêté des ministres chargés de l'économie et du budget. » ;

4° Au premier alinéa du I de l'article 1650 A, le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ;

5° Après l'article 1729 B, il est inséré un article 1729 C ainsi rédigé :

« Art. 1729 C.-Le défaut de production dans le délai prescrit de l'une des déclarations mentionnées à l'article 1406 et au XVII de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 entraîne l'application d'une amende de 150 € Les omissions ou inexactitudes constatées dans les mêmes déclarations entraînent l'application d'une amende de 15 € par omission ou inexactitude, sans que le total des amendes applicables par déclaration puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 150 € »

B. — Le 2° du A s'applique à compter du 1er janvier 2014, le 3° du A à compter du 1er janvier 2013 et le 4° du A pour l'exercice des compétences des commissions à compter du 1er janvier 2012.

XIX. — A. — Après l'article L. 96 G du livre des procédures fiscales, il est inséré un article L. 96 I ainsi rédigé :

« Art.L. 96 I.-Les personnes qui réalisent à titre habituel des opérations à caractère juridique, financier ou comptable relatives à des conventions de location ou de mise à disposition de biens mentionnés à l'article 1498 du code général des impôts doivent communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, les informations et tous les documents relatifs à la nature, au montant des loyers ainsi qu'aux caractéristiques des biens immobiliers faisant l'objet de ces conventions. »

B. — Le présent XIX entre en vigueur le 1er janvier 2012.

XX. — La loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux et le dernier alinéa du IV de l'article 68 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire sont abrogés.

Rapport sur les résultats des simulations préparatoires à la mise en œuvre de la révision

XXI. — Avant le 30 septembre 2011, le Gouvernement présente au Parlement un rapport retraçant les conséquences pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'Etat de la révision des valeurs locatives dans les conditions définies aux I à V dans les départements de l'Hérault, du Bas-Rhin, du Pas-de-Calais, de Paris et de la Haute-Vienne.

Les propriétaires, dans ces départements, de locaux mentionnés au I souscrivent une déclaration précisant la nature, la destination, l'utilisation, les caractéristiques physiques, la situation et la consistance de chacune de leurs propriétés, ainsi que le montant annuel du loyer exigible au 1er janvier 2011.L'article 1729 C du code général des impôts est applicable à cette déclaration. Les modalités d'application du présent XXI sont fixées par arrêté des ministres chargés de l'économie et du budget.

Loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012

- Article 37

L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 est ainsi modifié :

1° A la fin du second alinéa du I, l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2013 » ;

2° A la fin de la dernière phrase du XI, l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 » ;

3° Le XVI est ainsi modifié :

a) A la fin du premier alinéa, l'année : « 2014 » est remplacée par l'année : « 2015 » ;

b) Au deuxième alinéa, les références : « et aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts » sont supprimées ;

c) Au a, l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2012 » et, à la fin, l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2013 » ;

d) Après le mot : « révisées », la fin du b est ainsi rédigée : « au 1er janvier 2013 de ces propriétés. » ;

e) A l'avant-dernier alinéa, les mots : « et pour la cotisation foncière des entreprises » sont remplacés par les mots : «, la cotisation foncière des entreprises, la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères » ;

f) Au dernier alinéa, les mots : « ou en application des articles 1499 ou 1501 du code général des impôts » sont supprimés et l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2013 » ;

4° A la première phrase du XVII, les mots : « en 2012 » sont supprimés ;

5° Au B du XVIII, l'année : « 2014 » est remplacée par l'année : « 2015 » et l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

6° Il est ajouté un XXII ainsi rédigé :

« XXII. — A. — Des exonérations partielles d'impôts directs locaux sont accordées au titre des années 2015 à 2018 lorsque la différence entre la cotisation établie au titre de l'année 2015 et la cotisation qui aurait été établie au titre de cette même année sans application du XVI du présent article est supérieure à 200 € et à 10 % du second terme de cette différence.

« Pour chaque impôt, l'exonération est égale à quatre cinquièmes de la différence définie au premier alinéa du présent A pour les impositions établies au titre de l'année 2015, puis réduite d'un cinquième de cette différence chaque année.

« L'exonération cesse d'être accordée à compter de l'année qui suit celle au cours de laquelle la propriété ou fraction de propriété fait l'objet d'un des changements mentionnés au I de l'article 1406 du code général des impôts.

« B. — Les impôts directs locaux établis au titre des années 2015 à 2018 sont majorés lorsque la différence entre la cotisation établie au titre de l'année 2015 sans application du XVI du présent article et la cotisation qui aurait été établie au titre de cette même année est supérieure à 200 € et à 10 % du second terme de cette différence.

« Pour chaque impôt, la majoration est égale à quatre cinquièmes de la différence définie au premier alinéa du présent B pour les impositions établies au titre de l'année 2015, puis réduite d'un cinquième de cette différence chaque année.

« Cette majoration est supprimée à compter de l'année qui suit celle au cours de laquelle la propriété ou fraction de propriété fait l'objet d'un des changements mentionnés au I de l'article 1406 du code général des impôts.

« C. — Pour l'application des A et B :

« 1° Les impôts directs locaux s'entendent de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la cotisation foncière des entreprises, de la taxe d'habitation et de leurs taxes annexes ;

« 2° La différence définie au premier alinéa des A et B s'apprécie pour chaque impôt en tenant compte de ses taxes annexes et des prélèvements prévus à l'article 1641 du code général des impôts.

« Elle s'apprécie par propriété ou fraction de propriété bâtie ;

« 3° Selon le cas, le coût de l'exonération ou la majoration est réparti entre les collectivités territoriales et, le cas échéant, les établissements publics de coopération intercommunale, les établissements publics fonciers, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat au prorata de leur part dans la somme des variations positives de chaque fraction de cotisation leur revenant. »

Loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014

- Article 32

I.-Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le mot : « fonction », la fin de l'avant-dernier alinéa du III de l'article 1501 est ainsi rédigée : « du nombre de services et d'équipements offerts, pondéré par la capacité moyenne d'accueil d'un poste d'amarrage. » ;

2° Après les mots : « lorsqu'elles », la fin de la première phrase du second alinéa du 1 du II de l'article 1517 est ainsi rédigée : « figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis aux obligations définies à l'article 53 A. »

II.-L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 est ainsi modifié :

1° Aux deux premières phrases du troisième alinéa du IX, dans sa rédaction résultant de l'article 5 de l'ordonnance n° 2014-1335 du 6 novembre 2014 relative à l'adaptation et à l'entrée en vigueur de certaines dispositions du code général des collectivités territoriales, du code général des impôts et d'autres dispositions législatives applicables à la métropole de Lyon, les mots : « des valeurs locatives des locaux professionnels » sont remplacés par les mots : « des impôts directs locaux » ;

2° A la fin de la dernière phrase du XI, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 » ;

3° A la fin du premier alinéa du XVI, l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 » ;

4° Au B du XVIII, l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 » ;

5° Les A et B du XXII sont ainsi modifiés :

a) Au premier alinéa, l'année : « 2015 » est remplacée, deux fois, par l'année : « 2016 » et l'année : « 2018 » est remplacée par l'année : « 2019 » ;

b) Au deuxième alinéa, l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 ».

III.-Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, pour la détermination de la valeur locative des locaux mentionnés à l'article 1496 du code général des impôts et de ceux évalués en application du 2° de l'article 1498 du même code, sont validées les évaluations réalisées avant le 1er janvier 2015 en tant que leur légalité serait contestée au motif que, selon le cas, le local de référence ou le local-type ayant servi de terme de comparaison, soit directement, soit indirectement, a été détruit ou a changé de consistance, d'affectation ou de caractéristiques physiques.

IV.-Le 1° du II s'applique à compter du 1^{er} janvier 2015.

Loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015

- Article 48

I.-L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 est ainsi modifié :

A.-Au dernier alinéa du B du IV, les mots : « ou 1,15 » sont remplacés par les mots : « , 1,15,1,2 ou 1,3 » et, après les mots : « minorés de », sont insérés les nombres : « 0,7,0,8, » ;

B.-Au début du troisième alinéa du VI, les mots : « Cette valeur » sont remplacés par les mots : « La valeur locative mentionnée au premier alinéa du présent VI » ;

C.-Le VII est complété par un D ainsi rédigé :

« D.-Lorsque les décisions relatives aux tarifs prises par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels ou la commission départementale des impôts directs locaux ne sont manifestement pas conformes au B du IV, l'administration fiscale saisit, avant leur notification ou publication, la commission départementale des impôts directs locaux afin qu'elle élabore de nouveaux tarifs.

« A défaut de nouveaux tarifs conformes dans un délai de trente jours, le représentant de l'Etat dans le département arrête les tarifs. Si la décision du représentant de l'Etat dans le département s'écarte de celle de la commission départementale des impôts directs locaux, elle est assortie d'une motivation.

« Ces décisions sont publiées et notifiées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. » ;

D.-A la fin de la dernière phrase du XI, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2018 » ;

E.-Le XVI est ainsi rédigé :

« XVI.-A.-Les résultats de la révision des valeurs locatives des locaux mentionnée au I sont pris en compte à compter :

« 1° De l'établissement des bases au titre de 2017, dans les conditions prévues aux B et C ;

« 2° De la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises reversée par l'Etat en 2018.

« B.-1. En vue de l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la cotisation foncière des entreprises, de la taxe d'habitation et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la valeur locative des propriétés bâties est corrigée par un coefficient de neutralisation.

« Ce coefficient est égal, pour chaque taxe et chaque collectivité territoriale, au rapport entre, d'une part, la somme des valeurs locatives non révisées au 1er janvier 2017 des propriétés bâties imposables au titre de cette année dans son ressort territorial, à l'exception de celles mentionnées au 2, et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées de ces propriétés à la date de référence du 1er janvier 2013.

« Le coefficient de neutralisation déterminé pour chacune de ces taxes s'applique également pour l'établissement de leurs taxes annexes.

« Les coefficients déterminés pour une commune s'appliquent aux bases imposées au profit des établissements publics de coopération intercommunale dont elle est membre.

« 2. Par dérogation au 1 du présent B, le coefficient de neutralisation appliqué, pour chaque taxe, à la valeur locative des propriétés bâties prises en compte dans les bases d'imposition de La Poste dans les conditions prévues à l'article 1635 sexies du code général des impôts est égal au rapport entre, d'une part, la somme des valeurs locatives non révisées de ces propriétés au 1er janvier 2017 imposables au titre de cette année et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées de ces propriétés à la date de référence du 1er janvier 2013.

« C.-Le B du présent XVI cesse de s'appliquer l'année de la prise en compte, pour l'établissement des bases, de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile prévue au B du II de l'article 74 de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013.

« D.-Pour les impositions dues au titre des années 2017 à 2025 :

« 1° Lorsque la différence entre la valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 et la valeur locative résultant du B du présent XVI est positive, celle-ci est majorée d'un montant égal à la moitié de cette différence ;

« 2° Lorsque la différence entre la valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 et la valeur locative résultant du même B est négative, celle-ci est minorée d'un montant égal à la moitié de cette différence.

« Le présent D n'est applicable ni aux locaux mentionnés au 2 dudit B, ni aux locaux ayant fait l'objet d'un des changements mentionnés au I de l'article 1406 du code général des impôts après le 1er janvier 2017. » ;

F.-Au B du XVIII, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 » ;

G.-Le XXII est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas du A sont ainsi rédigés :

« A.-Des exonérations partielles d'impôts directs locaux sont accordées au titre des années 2017 à 2025 lorsque la différence entre la cotisation établie au titre de l'année 2017 et la cotisation qui aurait été établie au titre de cette même année sans application du XVI est positive.

« Pour chaque impôt, l'exonération est égale aux neuf dixièmes de la différence définie au premier alinéa du présent A pour les impositions établies au titre de l'année 2017, puis réduite chaque année d'un dixième de cette différence. » ;

2° Les deux premiers alinéas du B sont ainsi rédigés :

« B.-Les impôts directs locaux établis au titre des années 2017 à 2025 sont majorés lorsque la différence entre la cotisation qui aurait été établie au titre de l'année 2017 sans application du XVI et la cotisation établie au titre de cette même année est positive.

« Pour chaque impôt, la majoration est égale aux neuf dixièmes de la différence définie au premier alinéa du présent B pour les impositions établies au titre de l'année 2017, puis réduite chaque année d'un dixième de cette différence. » ;

3° Le second alinéa du 2° du C est complété par les mots : « pour la taxe foncière sur les propriétés bâties ».

II.-Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° A la première phrase de l'article 1729 C, les mots : « ainsi qu'au VIII de l'article 74 de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 » sont supprimés ;

2° Après le III de l'article 1754, il est inséré un III bis ainsi rédigé :

« III bis.-Par dérogation au II du présent article, le recouvrement et le contentieux des amendes prévues à l'article 1729 C sont régis par les dispositions applicables aux taxes foncières. »

III.-A.-Le A du I s'applique à compter des impositions établies au titre de 2018.

B.-Le C du I s'applique à compter du 1er janvier 2016.

IV.-Le II s'applique aux procédures en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

C. Jurisprudence

1. Jurisprudence administrative

- **Conseil d'Etat, 3 novembre 2003, n° 250135**

Sur la base de l'imposition :

Considérant qu'il ressort du procès-verbal des opérations de révision des évaluations foncières des propriétés bâties de la commune de Saint-Martin, établi le 4 novembre 1978, qu'aucun des locaux-types désignés sur ce document n'est de nature à fournir un terme de comparaison permettant de déterminer la valeur locative de l'ensemble immobilier, comportant bureaux, hall d'exposition, magasin, atelier et dépôt, utilisé pour les besoins de son activité par la S.A. Automar ; que le MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE est, dans ces conditions, fondé à proposer que, par application des dispositions précitées de l'article 1498 du code général des impôts, la valeur locative de cet ensemble immobilier soit appréciée par voie de comparaison avec un ensemble-type similaire situé hors de la commune de Saint-Martin, dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de ladite commune ; qu'il fait état, à cette fin, d'un ensemble-type choisi pour terme de comparaison dans la commune de Baillif, à Basse-Terre ; que, si cet ensemble-type apparaît, de par l'activité à laquelle il est affecté et de par sa consistance, effectivement comparable à celui dont dispose la S.A. Automar, la valeur locative au m² pondéré qui lui a été attribuée ne saurait, toutefois, être retenue comme référence qu'à la condition que soit établi, d'une part, que ladite valeur a été arrêtée suivant les règles définies au 2°-b précité de l'article 1498 du code général des impôts et, d'autre part, que les communes de Saint-Martin et de Baillif sont dans des situations économiques analogues ; que le dossier ne comportant pas, en l'état, les éléments nécessaires à la vérification de ces deux points, il y a lieu, avant de statuer sur les conclusions de la requête de la S.A. Automar, d'ordonner qu'il soit procédé à un supplément d'instruction aux fins, pour le MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE, de produire ces éléments, le cas échéant de préciser les correctifs sous le bénéfice desquels devrait être retenu le terme de comparaison plus haut mentionné, et, s'il ne peut l'être, d'en proposer un autre satisfaisant aux conditions requises, ou, à défaut, les modalités d'une appréciation directe de la valeur locative de l'ensemble immobilier utilisé par la S.A. Automar ;

- **Conseil d'Etat, 27 juillet 2005, n° 273663**

Sur les conclusions tendant à l'annulation des arrêts attaqués :

Considérant que les règles suivant lesquelles est déterminée la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont différemment définies, à l'article 1496 du code général des impôts pour ce qui est des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une profession autre qu'agricole, commerciale, artisanale ou industrielle, à l'article 1498 en ce qui concerne tous les biens autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel visés à l'article 1496-I et que les établissements industriels visés à l'article 1499, et à l'article 1499 s'agissant des immobilisations industrielles ; que revêtent un caractère industriel, au sens de cet article, les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant ;

Considérant qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que la cour administrative d'appel de Nantes a estimé que faute qu'y soit exercée une activité de fabrication, de transformation ou de conditionnement, de produits ou de matières, l'établissement appartenant à la Société des Pétroles Miroline ne pouvait être regardé, quels que soient les moyens mis en œuvre pour les besoins de son exploitation, comme revêtant un caractère industriel au sens des dispositions de l'article 1499 du code général des impôts, et devait être évalué conformément aux dispositions de l'article 1498 de ce code ; qu'en statuant ainsi la cour a fait une fausse application de ces dispositions ; que, par suite, le MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE est fondé à demander pour ce motif l'annulation des arrêts attaqués ;

- **Conseil d'Etat, 25 novembre 2005, n° 264323**

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la demande ;

Considérant que l'administration a la faculté, à tout moment au cours de la procédure contentieuse, de justifier l'évaluation de la valeur locative d'un bien passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties par référence à un terme de comparaison autre que celui, inapproprié, auquel elle s'est initialement référée pour autant que son évaluation soit établie dans le respect de l'ordre des critères défini à l'article 1498 du code précité ; qu'ainsi, contrairement à ce que soutient la SOCIETE NATIOCREDBAIL, c'est à bon droit que l'administration, qui avait initialement retenu comme terme de comparaison le local-type n° 52 du procès-verbal n° 6670 C des opérations d'évaluation foncière des locaux commerciaux de la commune de Tremblay-en-France, a pu, en cours d'instance, se référer à un autre terme de comparaison pour évaluer la valeur locative foncière du bien en litige ; que, dans le dernier état de ses écritures, l'administration propose comme terme de comparaison le local-type n° 45 inscrit au procès-verbal des opérations d'évaluation foncière de la commune de Bagnolet ; que si le caractère particulier ou exceptionnel de l'immeuble à évaluer, justifiant le choix d'un terme de comparaison hors de la commune en vertu du 2° a) de l'article 1498 du code général des impôts, n'est pas contesté, en revanche, l'administration ne justifie pas par ses allégations sur l'évolution économique parallèle des deux communes depuis 1970, que la commune de Bagnolet présentât à la date d'établissement des impositions en litige, une situation analogue, du point de vue économique, à celle de Tremblay-en-France, comme l'exige le 2° b) du même article ; qu'il y a lieu, dans ces conditions, d'ordonner un supplément d'instruction aux fins d'inviter le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, contradictoirement avec la SOCIETE NATIOCREDBAIL, à produire les éléments de nature à établir une analogie de situation entre ces deux communes ;

- **Conseil d'Etat, 2 octobre 2006, n° 270954**

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que la SCI Sebimo a été assujettie à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au titre des années 1999 à 2003, à raison d'un immeuble à usage d'entrepôt loué comme dépôt, dans les rôles de la commune de Villeurbanne (Rhône) ; que l'administration fiscale, sur le fondement de l'article 1498 du code général des impôts, a retenu comme terme de comparaison un entrepôt situé dans la même ville et loué à des conditions de prix normales au 1er janvier 1970 ; que l'administration a évalué la valeur locative du local en litige à 44 890 F ; que la société a demandé la réduction des impositions afférentes au motif que, pour le calcul de la base d'imposition, il n'y avait pas lieu d'appliquer à cette valeur locative d'autres coefficients que ceux relatifs aux années 1999 à 2003, mentionnés à l'article 1518 bis du code général des impôts ; que le MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE se pourvoit en cassation contre le jugement du 8 juin 2004 par lequel le tribunal administratif de Lyon, faisant droit à la demande de la société, a prononcé la réduction des impositions litigieuses à hauteur de 2 944,66 euros, 2 973,17 euros, 3 473,43 euros, 3 703,04 euros et 3 801,98 euros au titre, respectivement, des années 1999 à 2003 ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1494 du code général des impôts : La valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe d'habitation ou d'une taxe annexe établie sur les mêmes bases est déterminée, conformément aux règles définies par les articles 1495 à 1508, pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte ; qu'aux termes de l'article 1498 du code général des impôts : La valeur locative de tous les biens autres que les locaux visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après : (...) / 2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison (...) ; qu'aux termes de l'article 1516 du code général des impôts : Les valeurs locatives des propriétés bâties et non bâties sont mises à jour suivant une procédure comportant : / - la constatation annuelle des changements affectant ces propriétés ; - l'actualisation, tous les trois ans, des évaluations résultant de la précédente révision générale ; - l'exécution de révisions générales tous les six ans. Les conditions d'exécution de ces révisions seront fixées par la loi ; qu'aux termes de l'article 1518 du code général des impôts : I. Dans l'intervalle de deux révisions générales, les valeurs locatives définies (...) aux articles 1497 et 1498 (...) sont actualisées tous les trois ans au moyen de coefficients correspondant à l'évolution de ces valeurs, entre la date de référence de la dernière révision générale et celle retenue pour l'actualisation (...). / II. Les coefficients visés au I sont fixés (...), pour les propriétés bâties, par secteur géographique et par nature ou catégorie de biens. / Ils sont arrêtés par le directeur des services fiscaux, après avis d'une commission consultative départementale des évaluations foncières dont la composition, dans laquelle entrent notamment des représentants des collectivités locales (...) ainsi que des contribuables, est déterminée par un arrêté du ministre

de l'économie et des finances. Les coefficients sont notifiés aux maires des communes intéressées (...). Après application de la procédure d'affichage dans les conditions prévues à l'article 1510, ils peuvent, dans les trente jours, faire l'objet d'un recours administratif de la part du maire ou des représentants des contribuables siégeant à la commission consultative. Ce recours est porté devant la commission instituée par l'article 1651, laquelle prend une décision définitive (...). / III. L'incorporation dans les rôles d'impôts directs locaux, autres que la taxe professionnelle, des résultats de la première actualisation des valeurs locatives foncières est fixée au 1er janvier 1980. La date de référence est fixée au 1er janvier 1978 (...). / IV. Les actualisations des valeurs locatives foncières prévues pour 1983 et 1986 sont remplacées par une revalorisation forfaitaire dans les conditions prévues à l'article 1518 bis, deuxième et troisième alinéas. / V. L'actualisation des valeurs locatives foncières prévue pour 1988 par le III de l'article 29 de la loi n° 86-824 du 11 juillet 1986 est remplacée par une revalorisation forfaitaire effectuée dans les conditions fixées par l'article 1518 bis ; qu'aux termes de l'article 1518 bis du code général des impôts : Dans l'intervalle de deux actualisations prévues par l'article 1518, les valeurs locatives foncières sont majorées par application de coefficients forfaitaires fixés par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers. / Les coefficients prévus au premier alinéa sont fixés : / a. Au titre de 1981, à 1,10 pour les propriétés bâties de toute nature et à 1,09 pour les propriétés non bâties (...); / s. Au titre de 1999, à 1,01 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ; / t. Au titre de 2000, à 1,01 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ; / u. au titre de 2001, à 1.01 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties ; / v. Au titre de 2002, à 1,01 pour les propriétés non bâties, à 1,01 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties / w. Au titre de 2003, à 1,015 pour les propriétés non bâties, à 1,015 pour les immeubles industriels ne relevant pas de l'article 1500 et pour l'ensemble des autres propriétés bâties (...); qu'enfin, aux termes de l'article 39 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, codifié à l'article 324 AK de l'annexe III au code général des impôts : La date de référence de la première révision quinquennale des évaluations foncières des propriétés bâties est fixée au 1er janvier 1970 ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble des dispositions précitées que la valeur locative des locaux commerciaux, comme d'ailleurs celle des locaux d'habitation et des locaux à usage professionnel, est déterminée à la date de référence de la précédente révision générale, laquelle a été fixée au 1er janvier 1970 par l'article 324 AK de l'annexe III au code général des impôts précité, pour être ensuite actualisée selon les modalités prévues par les articles 1516 et suivants du code général des impôts ; qu'en vertu de ces dernières dispositions, en l'absence d'actualisation des évaluations résultant de la dernière révision générale, les valeurs locatives foncières doivent être multipliées par le produit des coefficients forfaitaires successifs mentionnés à l'article 1518 bis précité et relatifs aux années postérieures à la dernière actualisation ; que, par suite, en jugeant que ne devaient s'appliquer à la valeur locative au 1er janvier 1970 que les coefficients forfaitaires correspondant aux années d'imposition en litige et non le produit de l'ensemble des coefficients relatifs aux années postérieures à la dernière actualisation, le tribunal administratif de Lyon a fait une inexacte application des dispositions précitées du code général des impôts ; que son jugement doit, par suite, être annulé ;

Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu, par application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative, de régler l'affaire au fond ;

Considérant que les demandes présentées sous les numéros 0100313, 0103675, 0205133 et 0400217 par la SCI Sebimo devant le tribunal administratif de Lyon présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une même décision ;

Considérant qu'il résulte des dispositions des articles 1516, 1518 et 1518 bis susmentionnés du code général des impôts que la valeur locative d'un immeuble commercial au 1er janvier 1970, calculée conformément aux dispositions de l'article 1498 du même code, doit faire l'objet d'une actualisation triennale entre chaque révision générale ; qu'il est constant que la seule actualisation intervenue a fixé, pour le département du Rhône, un coefficient d'actualisation de 2,04 ; que, par suite, la société n'est pas fondée à soutenir que la valeur locative au 1^{er} janvier 1970, arrêtée pour le bien en litige, ne doit pas être actualisée par l'application de ce coefficient ;

Considérant que le montant des coefficients issus des opérations d'actualisation ne peut être contesté que dans les conditions et formes prévues par le II de l'article 1518 du code général des impôts, c'est-à-dire, notamment, dans un délai de trente jours à l'issue de l'affichage de la décision du directeur des services fiscaux fixant le coefficient ; que, par suite, le moyen tiré de ce que l'administration n'établit pas le bien-fondé, au regard de l'article 1518 du code général des impôts, du montant du coefficient d'actualisation pour le département du Rhône, ne peut qu'être écarté ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit plus haut, il résulte des dispositions des articles 1516 et suivants du code général des impôts qu'en l'absence d'actualisation des évaluations résultant de la précédente révision générale, les valeurs locatives foncières doivent être majorées du produit des coefficients forfaitaires mentionnés à

l'article 1518 bis précité et relatifs aux années postérieures à la dernière actualisation ; qu'est, à cet égard, sans incidence sur la régularité de cette procédure la circonstance qu'il n'ait pas été procédé à l'actualisation des bases issues de la dernière révision générale suivant le rythme triennal prévu ;

Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales : Il ne sera procédé à aucun rehaussement d'impositions antérieures si la cause du rehaussement poursuivi par l'administration est un différend sur l'interprétation par le redevable de bonne foi du texte fiscal et s'il est démontré que l'interprétation sur laquelle est fondée la première décision a été, à l'époque, formellement admise par l'administration ; que le 1° de l'article L. 80 B du même livre étend la garantie prévue au premier alinéa de l'article L. 80 A au cas où l'administration a formellement pris position sur l'appréciation d'une situation de fait au regard d'un texte fiscal ; que la SCI Sebimo, qui a contesté devant le tribunal administratif de Lyon la taxe foncière à laquelle elle a été assujettie au titre des années 1999 à 2003, n'est pas fondée à se prévaloir à l'appui de cette contestation, s'agissant d'impositions primitives, des dispositions précitées de l'article L. 80 B du livre des procédures fiscales, qui ne visent que le cas de rehaussements d'impositions antérieures ;

Considérant, enfin, qu'aux termes de l'article 1389 du code général des impôts : Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location ou d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel (...). / Le dégrèvement est subordonné à la triple condition que la vacance ou l'inexploitation soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée de trois mois au moins et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée ; que ces dispositions sont applicables, en vertu de l'article 1524 du même code, à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que le bénéfice de l'exonération susmentionnée de taxe d'enlèvement des ordures ménagères est subordonné à une utilisation effective et personnelle du bien, antérieure à l'inexploitation alléguée ; que, par suite, un immeuble à usage industriel ou commercial donné en location par une société dont l'objet est la location de locaux ne saurait être regardé comme utilisé par la société bailleuse elle-même au sens de l'article 1389, I du code général des impôts ; qu'ainsi, la SCI Sebimo ne pouvait prétendre, sur le fondement de cet article, au bénéfice du dégrèvement qu'il prévoit, pour le local en litige, dès lors qu'il est constant qu'elle l'avait, antérieurement à la vacance alléguée, donné en location ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les demandes susvisées de la SCI Sebimo ne peuvent qu'être rejetées ; qu'il y a lieu, par suite, à hauteur des réductions accordées en première instance, de remettre à sa charge les impositions litigieuses ; que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat la somme que la société demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

- **Conseil d'Etat, 20 juillet 2007, n° 267995**

Sur la méthode de détermination de la taxe foncière :

Considérant qu'aux termes de l'article 1498 du code général des impôts, dans sa rédaction applicable aux années d'imposition en litige : La valeur locative de tous les biens autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après : / 1° Pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ; / 2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison. / Les termes de comparaison sont choisis dans la commune. Ils peuvent être choisis hors de la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel ; / b. La valeur locative des termes de comparaison est arrêtée : / Soit en partant du bail en cours à la date de référence de la révision lorsque l'immeuble type était loué normalement à cette date, / Soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales ; / 3° A défaut de ces bases, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe ; qu'aux termes de l'article 1504 du code général des impôts : Les locaux types à retenir pour l'évaluation par comparaison des biens visés à l'article 1498 sont choisis par le représentant de l'administration et par la commission communale des impôts directs... ; qu'aux termes de l'article 324 Z de l'annexe III à ce même code : I. L'évaluation par comparaison consiste à attribuer à un immeuble ou à un local donné une valeur locative proportionnelle à celle qui a été adoptée pour d'autres biens de même nature pris comme types. / II. Les types dont il s'agit doivent correspondre aux catégories dans lesquelles peuvent être

rangés les biens de la commune visés aux articles 324 Y à 324 AC, au regard de l'affectation, de la situation, de la nature de la construction, de son importance, de son état d'entretien et de son aménagement. / Ils sont inscrits au procès-verbal des opérations de la révision ; qu'il résulte de ces dispositions que, dans l'hypothèse où la valeur locative d'un local est déterminée par comparaison, les termes de comparaison retenus doivent être constitués par des immeubles précisément identifiés, situés par priorité sur le territoire de la commune, et dont la valeur locative a été déterminée au moyen de l'une des deux méthodes prévues au b. du 2° de l'article 1498 ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction qu'après avoir abandonné le local type n° 165 du procès-verbal des opérations d'évaluation foncière de la commune de Saint-Etienne consistant en des boutiques du centre commercial Centre Deux qu'elle avait retenues initialement comme termes de comparaison pour la détermination de la valeur locative des locaux commerciaux en cause, l'administration a choisi comme nouveaux termes de comparaison les locaux types n° 33 et 34 du procès-verbal des opérations d'évaluation foncière de la commune de Saint-Priest-en-Jarez consistant en une pharmacie et une cafétéria jouxtant un centre commercial de l'enseigne Casino ;

Considérant que l'administration a la faculté, à tout moment au cours de la procédure contentieuse, de justifier l'évaluation de la valeur locative d'un bien passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties par référence à un terme de comparaison autre que celui, inapproprié, auquel elle s'est initialement référée, pour autant que son évaluation soit établie dans le respect des dispositions de l'article 1498 du code général des impôts ;

Considérant que la SCI JBT, qui ne conteste à aucun moment le choix de nouveaux termes de comparaison hors de la commune de Saint-Etienne et en propose d'ailleurs elle-même un à Saint-Priest-en-Jarez, se borne à faire valoir que la méthode suivie par l'administration serait irrégulière du fait que la valeur locative des deux locaux types retenus par l'administration pour évaluer la boulangerie et la boucherie avait été elle-même déterminée par un jeu de références successives à quatre termes de comparaison consistant tous en des boutiques situées à proximité d'un centre commercial ;

Considérant, d'une part, qu'il résulte de l'instruction que l'administration n'a pas fait une inexacte application des dispositions de l'article 1498 du code général des impôts en estimant qu'eu égard à leur situation et à l'accroissement de commercialité résultant de la proximité immédiate d'un supermarché Lidl de 700 m², la valeur locative de la boucherie, d'une surface de 447 m², et de la boulangerie, d'une surface de 55 m², devait être évaluée par comparaison avec celle de boutiques appartenant à un centre commercial plus important et non avec celle de commerces traditionnels isolés ; qu'en l'espèce, la société requérante ne démontre pas en quoi les différences entre ses locaux et les boutiques jouxtant un centre commercial Casino d'une surface d'environ 2 000 m² feraient obstacle à ce qu'elles soient retenues comme des locaux types pertinents ;

Considérant, d'autre part, que la circonstance que l'administration a évalué la valeur locative des nouveaux locaux types par référence à un autre terme de comparaison et qu'elle a, à trois reprises, réitéré cette opération ne constitue pas, en soi, une irrégularité, dès lors que ne sont démontrées ni l'existence, pour chacune de ces évaluations, d'un terme de comparaison plus approprié, ni l'inadéquation du terme de comparaison ultime et que l'analogie de situation économique des communes en cause peut être admise ;

Considérant, enfin, que cette possibilité d'évaluation par références successives n'est pas en soi contraire au principe du respect du droit de propriété garanti par l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SCI JBT n'est pas fondée à demander une réduction supplémentaire des cotisations afférentes à la boulangerie et à la boucherie ;

- **Conseil d'Etat, 25 mai 2007, n° 264323**

Considérant que, par décision en date du 25 novembre 2005, le Conseil d'Etat statuant au contentieux a ordonné qu'il soit procédé à un supplément d'instruction contradictoire aux fins de produire les éléments de nature à établir que les communes de Bagnolet et de Tremblay-en-France présentent, à la date d'établissement des impositions en litige, une situation analogue du point de vue économique ;

Considérant que si, dans le rapport qu'il a produit dans le cadre de ce supplément d'instruction, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie soutient que l'ensemble des communes du département de la Seine-Saint-Denis se trouvent dans des situations économiques analogues, en raison de la taille réduite et de l'homogénéité économique et sociale de ce département, il n'apporte pas les précisions nécessaires pour apprécier le bien-fondé de cette allégation ; que les éléments produits relatifs aux caractéristiques socio-économiques des populations respectives de Bagnolet et Tremblay-en-France ne sont pas, à eux seuls, de nature à établir une analogie de situation économique entre ces deux communes ; que si la proximité des situations

respectives des marchés locatifs professionnels dans ces deux communes est, en revanche, de nature à démontrer une telle analogie, l'administration ne fournit sur ce point que des données établies au 1er janvier 1990, c'est-à-dire à la date de la première évaluation du local litigieux et non, comme le prescrivait le supplément d'instruction ordonné, à la date d'établissement des impositions en litige, soit le 1er janvier des années 1997 et 1998 ou, à défaut, à la date la plus proche possible de celle-ci ; qu'ainsi, le terme de comparaison proposé par l'administration, sis à Bagnolet, doit être écarté ;

Considérant que la requérante propose deux autres termes de comparaison situés, respectivement, sur les communes de Villeparisis et Pontoise ; que toutefois, en se bornant, d'une part, à faire valoir la proximité du nombre d'habitants de chacune de ces deux communes avec celui de Tremblay-en-France, tels que ces chiffres ressortent des résultats du recensement de 1999, d'autre part, à souligner la faible distance entre ces communes ou leur égal éloignement par rapport à Paris, la requérante n'établit pas l'analogie de situation économique, à la date d'établissement des impositions en litige, entre la commune d'implantation du local à évaluer et celle de l'un ou l'autre des termes de comparaison proposés ; qu'ainsi, ces termes de comparaison ne peuvent eux aussi, qu'être écartés ;

Considérant qu'en l'absence d'autres termes de comparaison proposés par l'une ou l'autre des parties, il y a lieu de recourir à la méthode subsidiaire de l'appréciation directe, prévue au 3° de l'article 1498 du code général des impôts ;

Considérant qu'aux termes de l'article 324 AB de l'annexe III au code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 1498 du même code : Lorsque les autres moyens font défaut, il est procédé à l'évaluation directe de l'immeuble en appliquant un taux d'intérêt à sa valeur vénale, telle qu'elle serait constatée à la date de référence si l'immeuble était libre de toute location ou occupation. / Le taux d'intérêt susvisé est fixé en fonction du taux des placements immobiliers constatés dans la région à la date de référence pour des immeubles similaires ; qu'aux termes de l'article 324 AC de l'annexe III au code général des impôts : En l'absence d'acte et de toute autre donnée récente faisant apparaître une estimation de l'immeuble à évaluer susceptible d'être retenue, sa valeur vénale à la date de référence est appréciée d'après la valeur vénale d'autres immeubles d'une nature comparable ayant fait l'objet de transactions récentes, situés dans la commune même ou dans une localité présentant du point de vue économique une situation analogue à celle de la commune en cause (...) ;

Considérant, en premier lieu, que les dispositions de l'article 324 AC précité n'excluent pas que l'administration se réfère, pour évaluer la valeur vénale de l'immeuble selon la méthode d'appréciation directe, à un acte ou toute autre donnée dont la date est la plus proche possible du 1er janvier 1970 ; que la société ne critique pas utilement l'utilisation par l'administration, pour estimer cette valeur, du prix résultant d'une cession intervenue le 29 janvier 1988, dès lors qu'elle ne fait état d'aucun élément qui permettrait d'estimer la valeur vénale de l'immeuble à une date plus proche du 1er janvier 1970 ;

Considérant, en deuxième lieu, que la requérante ne propose aucune méthode alternative d'actualisation que celle retenue par l'administration pour actualiser la valeur vénale de l'immeuble au 1er janvier 1970, fondée sur l'application de l'indice INSEE du coût de la construction ;

Considérant, en troisième lieu, que la requérante soutient que, contrairement aux prescriptions de l'article 324 AB de l'annexe III au code général des impôts précité, le taux d'intérêt de 8 %, appliqué par l'administration sur la valeur vénale de l'immeuble ainsi actualisée au 1er janvier 1970, pour en déduire sa valeur locative à cette date, ne résulterait pas du taux des placements immobiliers effectivement constatés dans la région à cette même date de référence ; que toutefois, en l'absence de toute précision de nature à étayer cette dernière allégation, ce moyen ne peut qu'être écarté ;

Considérant qu'il est constant que cette méthode, qui, ainsi qu'il vient d'être dit, n'est pas utilement critiquée, aboutit à une valeur locative supérieure à celle retenue pour asseoir les impositions litigieuses ; qu'ainsi, la requérante n'est pas fondée à demander la réduction des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties mises à sa charge au titre des années 1997 et 1998 dans les rôles de la commune de Tremblay-en-France, à raison de l'immeuble qu'elle possède situé 9 rue de l'Etang ; que sa demande ne peut, par suite, qu'être rejetée ; que doivent être rejetées, par voie de conséquence, ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

- **Conseil d'Etat, 19 novembre 2008, n° 305305**

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au tribunal administratif de Melun que l'administration fiscale, estimant impossible le recours à une évaluation par comparaison, a évalué par appréciation directe la valeur locative de l'hôtel Séquoia Lodge, situé dans le parc d'attraction Eurodisney, sur le territoire des

communes de Chessy et de Coupvray (Seine-et-Marne) ; que la SNC Séquoia Lodge Associés, propriétaire de cet ensemble immobilier, a contesté devant le directeur des services fiscaux puis devant le juge de l'impôt le recours à cette méthode d'évaluation ; que le MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE se pourvoit en cassation contre le jugement du 8 février 2007 du tribunal administratif de Melun en tant qu'il a prononcé la décharge totale de l'imposition, primitive, de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères établie au nom de cette société au titre des années 2001 et 2002 et mis à la charge de l'Etat le versement de 1 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1498 du code général des impôts : La valeur locative de tous les biens autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après : 1° Pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ; 2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire..., la valeur locative est déterminée par comparaison. Les termes de comparaison sont choisis dans la commune. Ils peuvent être choisis hors de la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel ; b. La valeur locative des termes de comparaison est arrêtée : soit en partant du bail en cours à la date de référence de la révision lorsque l'immeuble type était loué normalement à cette date, soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales ; 3° A défaut de ces bases, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe ; qu'il résulte des termes mêmes du 3° de l'article 1498 du code que ce n'est qu'à défaut soit de pouvoir retenir la valeur locative sur le fondement du 1°, soit de trouver des termes de comparaison pertinents que l'administration peut légalement procéder à une évaluation directe ; qu'il résulte, en outre, des dispositions précitées de cet article que le juge de l'impôt, saisi d'une contestation portant sur la méthode d'évaluation, a l'obligation, lorsqu'il estime irrégulière la méthode d'évaluation initialement retenue par l'administration, de lui substituer la méthode d'évaluation qu'il juge régulière ; que, dans le cas où il retient une évaluation par comparaison, il doit, en outre, pour l'application des dispositions du 2° de l'article 1498 précité du code général des impôts, statuer d'office sur le terme de comparaison qu'il estime, par une appréciation souveraine, pertinent et dont il a vérifié la régularité, au vu des éléments dont il dispose ou qu'il a sollicités par un supplément d'instruction ;

Considérant que, si le tribunal administratif de Melun, qui était saisi par la SNC Séquoia Lodge Associés d'une contestation de la méthode retenue par l'administration, a, sans erreur de droit, jugé que la méthode d'appréciation directe avait été irrégulièrement mise en œuvre par le service dès lors qu'il était possible de recourir à la méthode par comparaison, prévue au 2° du même article, il a, en revanche, méconnu l'étendue de son office, d'une part, en s'abstenant de statuer sur le local type qu'il convenait de retenir au vu des propositions, non contestées, de la société requérante et, d'autre part, en prononçant, au motif que l'administration se bornait à défendre la méthode d'évaluation par voie d'appréciation directe qu'elle avait utilisée à tort, la décharge totale de l'imposition primitive en litige ; que le ministre est, par suite, fondé à demander l'annulation, pour ce motif, du jugement attaqué ;

- **Conseil d'Etat, 21 mars 2011, n° 306225**

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi ;

Considérant qu'une faute commise par l'administration lors de l'exécution d'opérations se rattachant aux procédures d'établissement et de recouvrement de l'impôt est de nature à engager la responsabilité de l'Etat à l'égard du contribuable ou de toute autre personne si elle leur a directement causé un préjudice ; qu'un tel préjudice, qui ne saurait résulter du seul paiement de l'impôt, peut être constitué des conséquences matérielles des décisions prises par l'administration et, le cas échéant, des troubles dans ses conditions d'existence dont le contribuable justifie ; que le préjudice invoqué ne trouve pas sa cause directe et certaine dans la faute de l'administration si celle-ci établit soit qu'elle aurait pris la même décision d'imposition si elle avait respecté les formalités prescrites ou fait reposer son appréciation sur des éléments qu'elle avait omis de prendre en compte, soit qu'une autre base légale que celle initialement retenue justifie l'imposition ; qu'enfin l'administration peut invoquer le fait du contribuable ou, s'il n'est pas le contribuable, du demandeur d'indemnité comme cause d'atténuation ou d'exonération de sa responsabilité ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. A..., qui n'invoque pas sur ce point un moyen nouveau en cassation, est fondé à soutenir qu'en se fondant, pour rejeter sa demande, sur le fait que l'administration fiscale

n'avait pas commis de faute lourde, la cour administrative d'appel de Nancy a commis une erreur de droit ; qu'il est, dès lors, fondé à demander pour ce motif l'annulation de l'arrêt attaqué ;

- **Conseil d'Etat, 16 novembre 2011, n° 344621**

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la COMMUNE DE CHERBOURG-OCTEVILLE, estimant fautive l'abstention des services fiscaux d'établir au titre des années 1996 à 2001 des cotisations supplémentaires de taxe professionnelle au nom de la direction des constructions navales à raison de la sous-estimation délibérée de ses bases d'imposition à la taxe professionnelle, a formé une réclamation en date du 22 décembre 2006 auprès de l'administration fiscale tendant au versement du montant des recettes fiscales perdues ; qu'après le refus implicite du directeur des services fiscaux de la Manche, elle a saisi le tribunal administratif de Caen qui, par un jugement du 11 février 2009, a rejeté sa demande tendant à la condamnation de l'Etat à lui verser une indemnité du même montant ; qu'elle se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 29 septembre 2010 par lequel la cour administrative d'appel de Nantes, a rejeté la requête ;

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi ;

Considérant qu'une faute commise par l'administration lors de l'exécution d'opérations se rattachant aux procédures d'établissement et de recouvrement de l'impôt est de nature à engager la responsabilité de l'Etat à l'égard d'une collectivité territoriale ou de toute autre personne publique si elle leur a directement causé un préjudice ; qu'un tel préjudice peut être constitué des conséquences matérielles des décisions prises par l'administration et notamment du fait de ne pas avoir perçu des impôts ou taxes qui auraient dû être mis en recouvrement ;

Considérant qu'il résulte de ce qui a été dit-ci-dessus que la COMMUNE DE CHERBOURG-OCTEVILLE, qui est recevable à se prévaloir pour la première fois en cassation de l'erreur commise par la cour à se placer sur le terrain de la faute lourde, est fondée à soutenir qu'en s'appuyant, pour rejeter sa demande, sur la circonstance que l'administration fiscale n'avait pas commis de faute lourde, la cour administrative d'appel de Nantes a entaché son arrêt d'erreur de droit ; que la commune est, dès lors, fondée à demander pour ce motif l'annulation de l'arrêt attaqué ; qu'il y a lieu, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative de mettre à la charge de l'Etat le versement de 4 000 euros à la COMMUNE DE CHERBOURG-OCTEVILLE ;

- **Conseil d'Etat, 5 février 2014, n° 367995**

1. Considérant qu'en vertu de l'article 1415 du code général des impôts, la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie pour l'année entière d'après les faits existants au 1er janvier de l'année de l'imposition ; qu'aux termes de l'article 1498 du même code, la valeur locative des immeubles commerciaux " est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après : .../ 2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou... occupés par un tiers à un autre titre que la location... la valeur locative est déterminée par comparaison. Les termes de comparaison sont choisis dans la commune. Ils peuvent être choisis hors de la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel ; / b. La valeur locative des termes de comparaison est arrêtée : / Soit en partant du bail en cours à la date de référence de la révision, lorsque l'immeuble type était loué normalement à cette date, / Soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales " ; qu'aux termes de l'article 324 Z de l'annexe III à ce même code : " I. L'évaluation par comparaison consiste à attribuer à un immeuble ou à un local donné une valeur locative proportionnelle à celle qui a été adoptée pour d'autres biens de même nature pris comme types. / II. Les types dont il s'agit (...) sont inscrits au procès-verbal des opérations de la révision " ;

2. Considérant, d'une part, que, pour arrêter la valeur locative de l'immeuble à évaluer, l'administration, faisant application de la méthode par comparaison, peut procéder par comparaisons itératives, pourvu qu'il n'existe pas pour chacune de ces évaluations un terme de comparaison plus approprié, que le terme de comparaison ultime ne soit pas inadéquat et que l'analogie de la situation économique des communes en cause puisse être admise ;

3. Considérant, d'autre part, qu'un local-type qui, depuis son inscription régulière au procès-verbal des opérations de révision foncière d'une commune, a été entièrement restructuré ou a été détruit ne peut plus servir

de terme de comparaison, pour évaluer directement ou indirectement la valeur locative d'un bien soumis à la taxe foncière au 1er janvier d'une année postérieure à sa restructuration ou à sa disparition ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Ishtar a été assujettie à la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les rôles de la commune de Clichy (Hauts-de-Seine) au titre de l'année 2008 à raison d'un immeuble à usage commercial dont elle est propriétaire ; que, la société ayant contesté l'évaluation ayant servi de base à cette imposition devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, l'administration a proposé d'évaluer l'immeuble de la société requérante en le comparant avec le local-type n° 2 inscrit en 2004 au procès-verbal de la commune de Bois-Colombes ; que ce local-type avait été évalué par comparaison avec le local-type n° 55 inscrit en 1989 au procès-verbal de la commune d'Asnières ; que ce local-type avait lui-même été évalué par comparaison avec le local-type n° 9 du procès-verbal de la commune de Puteaux ; qu'en mai 2004, ce dernier local-type avait été supprimé du procès-verbal de la commune à la suite de sa démolition en 2000 et remplacé par un nouveau local-type n° 16, lui-même évalué par comparaison avec le local-type n° 9 ;

5. Considérant que le tribunal administratif a jugé que ce local-type n° 2 du procès-verbal de la commune de Bois-Colombes ne pouvait être retenu comme terme de comparaison pertinent au motif que la disparition d'un local-type utilisé comme terme de comparaison ultime ne permettait plus de retenir le local-type qui avait servi à déterminer la valeur locative du bien à évaluer ; qu'il résulte de ce qui a été dit aux points 2 et 3 que le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit en statuant ainsi, dès lors que ce local-type n° 2 avait été évalué par comparaison itérative avec, comme terme de comparaison ultime, le local-type n° 9 du procès-verbal de la commune de Puteaux qui avait été démoli ; qu'il n'a pas non plus commis d'erreur de droit en jugeant que l'administration ne pouvait régulièrement évaluer le bien de la société requérante en se fondant sur le seul local-type n° 16 du procès-verbal de la commune de Puteaux et en faisant abstraction des modalités d'évaluation de sa valeur locative, alors que ce local avait été évalué par comparaison avec le local-type n° 9 qui avait été démoli en 2000 ; que, par suite, le pourvoi du ministre doit être rejeté ;

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- Article 16

Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Sur les lois de validation

- Décision n° 80-119 DC du 22 juillet 1980 - Loi portant validation d'actes administratifs

5. Considérant que, selon les auteurs des deux saisines, les dispositions de la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel comporteraient une intervention du législateur dans le fonctionnement de la justice et seraient contraires au principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs ; qu'en effet, cette loi serait de nature à entraîner le rejet de recours actuellement pendants devant la juridiction administrative.

6. Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 64 de la Constitution en ce qui concerne l'autorité judiciaire et des principes fondamentaux reconnus par les lois de la République en ce qui concerne, depuis la loi du 24 mai 1872, la juridiction administrative, que l'indépendance des juridictions est garantie ainsi que le caractère spécifique de leurs fonctions sur lesquelles ne peuvent empiéter ni le législateur ni le Gouvernement ; qu'ainsi, il n'appartient ni au législateur ni au Gouvernement de censurer les décisions des juridictions, d'adresser à celles-ci des injonctions et de se substituer à elles dans le jugement des litiges relevant de leur compétence.

7. Mais considérant que ces principes de valeur constitutionnelle ne s'opposent pas à ce que, dans l'exercice de sa compétence et au besoin, sauf en matière pénale, par la voie de dispositions rétroactives, le législateur modifie les règles que le juge a mission d'appliquer ; qu'ainsi le fait que la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel intervient dans une matière ayant donné lieu à des recours actuellement pendants n'est pas de nature à faire regarder cette loi comme non conforme à la Constitution ;

8. Considérant que les auteurs de l'une des saisines font valoir qu'en validant, fût-ce avec l'accord du Gouvernement, des actes administratifs ne relevant pas des matières réservées à la compétence du législateur, la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel a méconnu les dispositions des articles 34 et 37 de la Constitution.

9. Considérant que le législateur, compétent, aux termes de l'article 34 de la Constitution, pour fixer les règles concernant les garanties fondamentales, accordées aux fonctionnaires civils et militaires de l'État avait, pour des raisons d'intérêt général, la faculté d'user de son pouvoir de prendre des dispositions rétroactives afin de régler, comme lui seul, en l'espèce, pouvait le faire, les situations nées de l'annulation du décret du 29 juin 1977 et, pour cela, de valider les décrets qui avaient été pris après consultation du comité technique paritaire central ainsi que les actes réglementaires ou non réglementaires pris sur leur base ;

- Décision n° 99-425 DC du 29 décembre 1999 - Loi de finances rectificative pour 1999

10. Considérant que les requérants font valoir à l'encontre de cette validation que " le gouvernement n'a donné aucune information sur les montants financiers en jeu ", alors que de telles validations ne " devraient intervenir que de manière exceptionnelle, lorsque l'intérêt général l'exige de manière impérieuse " ;

11. Considérant que, par cette validation, le législateur a entendu éviter que ne se développent, pour un motif tenant à la compétence territoriale de l'autorité ayant établi l'avis de mise en recouvrement, des contestations dont l'aboutissement aurait pu entraîner, pour l'Etat, des conséquences gravement dommageables ; que l'intérêt général qui s'attache à une telle validation l'emporte sur la mise en cause des droits des contribuables qui résulterait de l'irrégularité de pure forme que la validation a pour effet de faire disparaître ; que cet intérêt général réside tant dans le montant des sommes en cause que dans la prévention des troubles qu'apporterait à la continuité des services publics fiscaux et juridictionnels concernés la multiplication de réclamations pouvant, en vertu du livre des procédures fiscales, être présentées pendant plusieurs années ; que la disposition critiquée n'a ni pour objet, ni pour effet de valider des impositions annulées par des décisions juridictionnelles ayant force de chose jugée ; qu'elle sauvegarde les droits des contribuables nés de telles décisions ; que la validation est strictement limitée dans sa portée puisqu'elle n'a pas pour objet de purger les impositions en cause d'autres vices que celui tenant à l'incompétence territoriale de l'autorité qui a émis l'avis de mise en recouvrement ; que cette disposition ne déroge pas davantage au principe de non rétroactivité des textes à caractère répressif plus sévères, ni à son corollaire qui interdit de faire renaître une prescription légalement acquise ; qu'enfin, à défaut de validation, la restitution aux intéressés d'impositions dont ils sont redevables au regard des règles de fond de la loi fiscale pourrait constituer un enrichissement injustifié ; qu'ainsi le A du II de l'article 25 n'est contraire à aucune règle non plus qu'à aucun principe de valeur constitutionnelle ;

12. Considérant que le B du II de l'article 25 valide " sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les avis de mise en recouvrement émis à la suite de notifications de redressement effectuées avant le 1er janvier 2000 en tant qu'ils seraient contestés par le moyen tiré de ce qu'ils se réfèreraient, pour ce qui concerne les informations mentionnées à l'article R. 256-1 du livre des procédures fiscales, à la seule notification de redressement " ; que ce dernier article exige que l'avis de mise en recouvrement comporte notamment " les éléments de calcul et le montant des droits et des pénalités, indemnités ou intérêts de retard, qui constituent la créance ", ces éléments de calcul pouvant néanmoins être remplacés par le renvoi à un document sur lequel ils figurent, dès lors que ce document a été antérieurement notifié au contribuable ;

13. Considérant que les sénateurs requérants critiquent cette validation en faisant valoir que l'administration se borne à justifier cette mesure par la circonstance que la plupart des avis de mise en recouvrement renvoient aux éléments de calcul portés à la connaissance des contribuables dans la seule notification de redressement, alors que le montant des droits mis en recouvrement est, à l'issue de la procédure contradictoire, " presque toujours inférieur à celui figurant sur les notifications de redressement " ; qu'ils ajoutent que, si le montant des redressements imputés est évalué à 25 milliards de francs, " ce chiffre doit cependant être relativisé dans la mesure où il est théorique " ;

14. Considérant, en premier lieu, que le vice de forme dont sont entachés les avis de mise en recouvrement validés par le B du II de l'article 25 n'a pu porter atteinte aux droits de la défense des contribuables concernés, dès lors que, dans le cas où les éléments de calcul ont été révisés à la baisse, les contribuables ont été dûment informés par l'administration, au cours de la procédure contradictoire qui a précédé la mise en recouvrement, du montant des droits et pénalités maintenus et des motifs qui les fondent ; que dans le cas où il serait envisagé de réviser à la hausse le montant des droits et pénalités mentionnés dans la notification du redressement, l'administration reprend la procédure en adressant au contribuable une nouvelle notification de redressement motivée dans les conditions prévues par l'article L. 48 du livre des procédures fiscales ;

15. Considérant, en deuxième lieu, que le renvoi, par l'avis de mise en recouvrement, aux seules mentions figurant dans la notification initiale de redressement, alors même que les droits et pénalités ont été réduits au cours de la procédure contradictoire, a constitué, au cours des années récentes, une pratique très courante ; que cette pratique était au demeurant conforme à l'interprétation jurisprudentielle de l'article R. 256-1 du livre des procédures fiscales, antérieure à la décision du 28 juillet 1999 du Conseil d'Etat qui en a décidé autrement ; que, dans ces conditions, la validation est justifiée tant par le montant très élevé des sommes qui pourraient être réclamées par les contribuables concernés que par le trouble apporté à la continuité des services publics fiscaux et juridictionnels du fait de la multiplication de réclamations qui, en vertu du livre des procédures fiscales, pourraient être présentées pendant plusieurs années ;

16. Considérant, en troisième lieu, que les avis de mise en recouvrement entachés de ce vice de forme ne sont validés qu'en tant, précisément, qu'ils se réfèrent, pour ce qui est du montant des droits et pénalités, à la seule notification de redressement ; qu'il s'ensuit que ces actes pourront être contestés, devant le juge compétent, pour tout autre motif de forme ou de fond ; que, par suite, l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen n'a pas été méconnu ;

17. Considérant, en quatrième lieu, que sont expressément réservées les décisions de justice passées en force de chose jugée ; qu'il n'est pas dérogé au principe de non rétroactivité des textes à caractère répressif plus sévères, non plus qu'à son corollaire qui interdit de faire renaître une prescription légalement acquise ;

- **Décision n° 2003-486 DC du 11 décembre 2003 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2004**

23. Considérant que, si le législateur peut, comme lui seul est habilité à le faire, valider un acte administratif dans un but d'intérêt général suffisant, c'est sous réserve du respect des décisions de justice ayant force de chose jugée et du principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; que l'acte validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé par la validation soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'en outre, la portée de la validation doit être strictement définie, sous peine de méconnaître l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; que c'est à la lumière de l'ensemble de ces principes que doit être appréciée la conformité à la Constitution des dispositions de l'article 13 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2004 ;

24. Considérant que, par décision du 2 avril 2003 susvisée, le Conseil d'Etat a jugé que le ministre de l'emploi et de la solidarité avait modifié, sans en avoir la compétence, les dispositions des articles L. 245-2 et R. 245-1 du code de la sécurité sociale en prescrivant à l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale " d'étendre les frais de visite médicale auprès des établissements de santé, des établissements de cure ou de prévention et des dispensaires pris en compte pour le calcul de la taxe, aux frais de visite auprès d'interlocuteurs non prescripteurs de ces établissements " ; que, si le législateur avait la faculté d'user de son pouvoir de prendre des dispositions rétroactives afin de valider, à la suite de l'intervention de cette décision et dans le respect de cette dernière, des actes de recouvrement, il ne pouvait le faire qu'en considération d'un motif d'intérêt général suffisant ; qu'eu égard au montant des recouvrements concernés, les conditions générales de l'équilibre financier de la sécurité sociale ne pouvaient être affectées de façon significative en l'absence de validation ; qu'à défaut d'autre motif d'intérêt général de nature à justifier celle-ci, l'article 13 de la loi de financement doit être regardé comme contraire à la Constitution ;

- **Décision n° 2006-544 DC du 14 décembre 2006 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2007**

18. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : " Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution " ;

19. Considérant en conséquence que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

- **Décision n° 2008-571 DC du 11 décembre 2008 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2009**

10. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : " Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution " ;

11. Considérant en conséquence que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

12. Considérant qu'en application de l'article L. 162-9 du code de la sécurité sociale, une convention nationale, en date du 11 mai 2006, approuvée par arrêté interministériel du 14 juin 2006, a fixé pour cinq ans les rapports entre les organismes d'assurance maladie et les chirurgiens-dentistes ; qu'en application de l'article L. 162-14-1 du même code, l'article 6.3 de cette convention a défini les modalités de participation des caisses au financement des cotisations d'assurance maladie ; que la décision du Conseil d'État du 16 juin 2008 susvisée a annulé l'arrêté

du 14 juin 2006 " en tant qu'il approuve les dispositions de l'article 6.3 de la convention nationale des chirurgiens-dentistes prévoyant que l'assiette de prise en charge des cotisations maladie pour le régime des praticiens et auxiliaires médicaux s'applique aux cotisations au titre de la période du 1er mai 2006 au 30 avril 2007 " ;

14. Considérant, d'autre part, qu'en confiant au directeur de l'Union nationale des caisses d'assurance maladie le soin de déterminer, pour la seule année 2009, la part prise en charge par l'assurance maladie des cotisations exigibles des chirurgiens-dentistes conventionnés, le législateur a entendu permettre de rétablir l'économie de la convention passée le 11 mai 2006 entre l'assurance maladie et ces professionnels de santé ; qu'en effet, l'annulation des clauses de cette convention, pour la première année d'application, était de nature à porter atteinte à l'équilibre des avantages réciproquement consentis dans cette convention ; qu'ainsi, la disposition tend à rétablir cet équilibre et à préserver l'équilibre financier de la sécurité sociale ; qu'enfin, elle n'a privé de garanties légales aucune exigence constitutionnelle ; que, dans ces conditions, la mesure adoptée, limitée dans le temps et dans sa portée et strictement proportionnée à l'objectif poursuivi, répond à un but d'intérêt général suffisant ;

- **Décision n° 2010-29/37 QPC du 22 septembre 2010 - Commune de Besançon et autre [Instruction CNI et passeports]**

10. Considérant, en conséquence, que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

11. Considérant, d'une part, que les paragraphes II et III de l'article 103 de la loi du 30 décembre 2008 susvisée ne peuvent être lus de façon séparée ; que, si le paragraphe II interdit aux communes de se prévaloir, sur le fondement de l'incompétence du pouvoir réglementaire, d'un préjudice correspondant aux dépenses résultant de l'exercice par les maires des missions de réception et de saisie des demandes de cartes nationales d'identité et de passeports ainsi que de remise aux intéressés de ces titres, le paragraphe III institue une dotation forfaitaire destinée à compenser cette charge ;

12. Considérant, d'autre part, que les dispositions contestées respectent les décisions passées en force de chose jugée ; qu'elles délimitent de façon précise l'irrégularité qui ne peut être invoquée, par la voie de l'exception, dans le cadre d'une demande d'indemnisation ; qu'elles tirent les conséquences des décisions du Conseil d'État aux termes desquelles seul le législateur est compétent pour imposer indirectement aux communes des dépenses relevant de l'État ; qu'elles font bénéficier d'une indemnisation de leur préjudice non seulement les communes ayant engagé un contentieux mais également toutes celles ayant supporté ces dépenses ; que, compte tenu des difficultés d'évaluation de ces dernières, les dispositions contestées ne fixent pas une indemnisation dont le montant serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; qu'elles ne privent de garanties légales aucune exigence constitutionnelle ; qu'eu égard aux relations financières existant entre l'État et les collectivités territoriales, elles répondent à un but d'intérêt général suffisant ;

- **Décision n° 2010-53 QPC du 14 octobre 2010 - Société PLOMBINOISE DE CASINO [Prélèvements sur le produit des jeux]**

3. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ;

4. Considérant, en conséquence, que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

5. Considérant que les dispositions du paragraphe III de l'article 27 de la loi du 22 juillet 2009 susvisée ne valident les prélèvements sur le produit des jeux qu'en tant qu'ils sont contestés sur le fondement du moyen tiré de ce que leur assiette ou leurs modalités de recouvrement ou de contrôle ont été fixées par voie réglementaire ; qu'elles réservent expressément les décisions passées en force de chose jugée ; qu'aucune pénalité rétroactive ne peut se fonder sur elles ; qu'elles respectent ainsi le principe de non-rétroactivité des sanctions et des peines garanti par l'article 8 de la Déclaration de 1789 ; que le changement de qualification des prélèvements sur les jeux en impositions de toutes natures a été inscrit dans le projet de finances pour 2009 déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le 26 septembre 2008 et adopté dans la loi du 27 décembre 2008 susvisée ; qu'en adoptant les dispositions contestées, le législateur a tiré les conséquences de la base légale donnée à des prélèvements à la suite de leur qualification en impositions de toutes natures ; qu'il a ainsi entendu prévenir un contentieux lié à la détermination de cette qualification et susceptible de créer une rupture d'égalité devant les charges publiques entre redevables des prélèvements sur les jeux ; qu'il a également entendu éviter que ne se développent, pour un motif tenant à la compétence du pouvoir réglementaire, des contestations dont l'aboutissement, eu égard aux montants financiers en jeu, aurait pu entraîner, pour l'État et les autres bénéficiaires des produits en cause, des conséquences gravement dommageables ; qu'enfin, à défaut de validation, le reversement aux casinos d'impositions dont ils sont redevables au regard des règles de fond de la loi fiscale pourrait constituer un enrichissement injustifié ; que, par suite, les griefs soulevés à l'encontre du paragraphe III de l'article 27 la loi du 22 juillet 2009 doivent être rejetés ;

- **Décision n° 2010-78 QPC du 10 décembre 2010 - Société IMNOMA [Intangibilité du bilan d'ouverture]**

4. Considérant, en conséquence, que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

5. Considérant que, par la décision du 7 juillet 2004 susvisée, le Conseil d'État a jugé, après avoir cité l'article 38 2. du code général des impôts, « que lorsque les bénéfices imposables d'un contribuable ont été déterminés en application de ces dispositions, les erreurs ou omissions qui entachent les écritures comptables retracées au bilan de clôture d'un exercice ou d'une année d'imposition et entraînent une sous-estimation ou une surestimation de l'actif net de l'entreprise peuvent, à l'initiative du contribuable qui les a involontairement commises, ou à celle de l'administration exerçant son droit de reprise, être réparées dans ce bilan ; que les mêmes erreurs ou omissions, s'il est établi qu'elles se retrouvent dans les écritures de bilan d'autres exercices, doivent y être symétriquement corrigées, dès lors qu'elles ne revêtent pas, pour le contribuable qui les invoque, un caractère délibéré et alors même que tout ou partie de ces exercices seraient couverts par la prescription prévue, notamment, aux articles L. 168 et L. 169 du livre des procédures fiscales » ; que cette décision a eu pour conséquence de permettre, à l'initiative soit du contribuable soit de l'administration, la « correction symétrique des bilans » à raison d'erreurs ou d'omissions dépourvues de caractère délibéré entachant les écritures comptables retracées au bilan de clôture d'un exercice, sans que s'applique le principe d'intangibilité du bilan d'ouverture du premier exercice non prescrit ;

6. Considérant que le paragraphe I de l'article 43 de la loi du 30 décembre 2004 a rétabli pour l'avenir sous certaines conditions ce principe d'intangibilité ; que cette disposition s'applique, en vertu des paragraphes II et III du même article aux exercices clos à compter du 1er janvier 2005 et aux impositions établies à compter de cette date ; que, toutefois, son paragraphe IV valide les impositions établies avant cette date, ainsi que les décisions prises sur les réclamations, en tant qu'elles seraient contestées sur ce point par le contribuable ; qu'il s'ensuit que le législateur a réservé à l'État la faculté de se prévaloir, pour les impositions établies avant le 1er janvier 2005, de la jurisprudence précitée ;

7. Considérant que la validation contestée a pour effet de priver à titre rétroactif le seul contribuable du bénéfice de la jurisprudence précitée ; que l'atteinte ainsi portée à l'équilibre des droits des parties méconnaît les exigences de l'article 16 de la Déclaration de 1789 ; que, par suite et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs, il y a lieu de déclarer le paragraphe IV de l'article 43 de la loi du 30 décembre 2004 contraire aux droits et libertés que la Constitution garantit ;

- **Décision n° 2010-100 QPC du 11 février 2011, M. Alban Salim B. [Concession du Stade de France]**

3. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ;

4. Considérant que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

5. Considérant qu'en s'abstenant d'indiquer le motif précis d'illégalité dont il entendait purger l'acte contesté, le législateur a méconnu le principe de la séparation des pouvoirs et le droit à un recours juridictionnel effectif, qui découlent de l'article 16 de la Déclaration de 1789 ; qu'il y a lieu, par suite, de déclarer l'article unique de la loi du 11 décembre 1996 susvisée contraire à la Constitution ; qu'en application de l'article 62 de la Constitution, cette disposition est abrogée à compter de la publication de la présente décision au Journal officiel de la République française,

- **Décision n° 2011-166 QPC du 23 septembre 2011 - M. Yannick N. [Validation législative de procédures fiscales]**

3. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ;

4. Considérant que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

5. Considérant que le législateur, par la disposition contestée, a précisément défini et limité la portée de la validation ; qu'il a réservé les décisions de justice ayant force de chose jugée ; qu'il n'a institué aucune sanction fiscale ; que les actes validés ne méconnaissent en eux-mêmes aucune règle ni aucun principe de valeur constitutionnelle ; que le législateur a confirmé les moyens d'investigation dont l'administration dispose pour procéder à des contrôles de revenus de source française perçus par des redevables, que leur domicile fiscal soit fixé en France ou à l'étranger, et sans priver ces derniers des garanties procédurales liées à ces contrôles ; qu'ainsi, il a entendu assurer la mise en œuvre de l'objectif constitutionnel de lutte contre l'évasion et la fraude fiscales ; que le grief tiré de la méconnaissance de l'article 16 de la Déclaration de 1789 doit être écarté ; que le grief tiré de la méconnaissance de son article 8 est inopérant ;

- **Décision n° 2011-224 QPC du 24 février 2012 - Coordination pour la sauvegarde du bois de Boulogne [Validation législative de permis de construire]**

1. Considérant qu'aux termes de l'article 10 de la loi n° 2011 590 du 26 mai 2011 relative au prix du livre numérique : « Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés, à la date de leur délivrance, les permis de construire accordés à Paris en tant que leur légalité a été ou serait contestée pour un motif tiré du non-respect des articles ND 6 et ND 7 du règlement du plan d'occupation des sols remis en vigueur à la suite de l'annulation par le Conseil d'État des articles N 6 et N 7 du règlement du plan local d'urbanisme approuvé par délibération des 12 et 13 juin 2006 du Conseil de Paris » ;

2. Considérant que, selon l'association requérante, cette disposition porterait atteinte aux principes constitutionnels de la séparation des pouvoirs et du droit à un recours juridictionnel effectif ;

3. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ;

4. Considérant que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

5. Considérant que, d'une part, il ressort des travaux parlementaires qu'en adoptant la disposition contestée, le législateur a entendu valider l'arrêté du 8 août 2007 par lequel le maire de Paris a accordé à la Fondation d'entreprise Louis Vuitton pour la création un permis de construire pour l'édification d'un bâtiment à usage de musée dans l'enceinte du Jardin d'acclimatation à Paris ; qu'il a entendu assurer la réalisation sur le domaine public d'un projet destiné à enrichir le patrimoine culturel national, à renforcer l'attractivité touristique de la ville de Paris et à mettre en valeur le Jardin d'acclimatation ; que, dans ces conditions, la disposition contestée répond à un but d'intérêt général suffisant ;

- **Décision n° 2012-263 QPC du 20 juillet 2012 - SIMAVELEC [Validation législative et rémunération pour copie privée]**

4. Considérant que par la décision susvisée du 17 juin 2011, le Conseil d'État a annulé la décision n° 11 du 17 décembre 2008 de la commission prévue à l'article L. 311-5 du code de la propriété intellectuelle, aux motifs « qu'en décidant que l'ensemble des supports, à l'exception de ceux acquis par les personnes légalement exonérées de la rémunération pour copie privée par les dispositions de l'article L. 311-8 du code de la propriété intellectuelle, seraient soumis à la rémunération, sans prévoir la possibilité d'exonérer ceux des supports acquis, notamment à des fins professionnelles, dont les conditions d'utilisation ne permettent pas de présumer un usage de ces matériels à des fins de copie privée, la décision attaquée a méconnu les dispositions précitées du code de la propriété intellectuelle et la directive 2001/29/CE du 22 mai 2001 telle qu'interprétée par l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne » ; que l'effet de l'annulation prononcée a été reporté à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de sa notification au ministre de la culture et de la communication ;

5. Considérant, en premier lieu, que la rémunération pour copie privée a pour objet d'assurer une compensation aux titulaires de droits d'auteur ou de droits voisins en contrepartie de la reproduction par les usagers, pour leur usage privé, des œuvres et autres objets de droits voisins protégés ; qu'elle contribue en outre, selon une proportion fixée par l'article L. 321-9 du code de la propriété intellectuelle, au financement d'actions d'aide à la création, à la diffusion du spectacle vivant et à des actions de formation des artistes ;

6. Considérant qu'en reportant de six mois l'effet de l'annulation qu'il avait prononcée, le Conseil d'État a entendu permettre que de nouvelles règles relatives à l'assiette de la rémunération pour copie privée puissent être adoptées avant que cette annulation ne prenne effet ; qu'il a estimé que « la disparition rétroactive de la décision attaquée ferait revivre des règles antérieurement en vigueur qui ne soumettent à la rémunération pour copie privée qu'une fraction des matériels susceptibles de servir à l'exercice du droit de copie privée, qui incluent les copies illégales dans l'assiette de la rémunération et qui ne réservent pas la possibilité d'exempter les usages professionnels ; que, d'une part, une annulation rétroactive serait à l'origine des plus graves incertitudes quant à la situation et aux droits des ayants droit comme des entreprises contributrices ; que, d'autre part, elle pourrait provoquer des demandes de remboursement ou de versements complémentaires dont la généralisation serait susceptible d'affecter profondément la continuité du dispositif prévu par les articles L. 122-5 et L. 311-1 du code de la propriété intellectuelle ; qu'enfin, la gravité de la méconnaissance des exigences du droit de l'Union affectant les délibérations antérieures étant supérieure à celle de la délibération attaquée, cette circonstance, ajoutée aux difficultés d'exécution qui porteraient atteinte à l'existence même du système de rémunération du droit de copie privée régi par la directive 2001/29/CE du 22 mai 2001 créée, en application du principe de sécurité juridique, reconnu par le droit de l'Union, une nécessité impérieuse de différer pour une période de 6 mois l'effet de la présente décision » ;

7. Considérant que les dispositions contestées ont été adoptées avant l'expiration du délai fixé par le Conseil d'État, alors que la commission prévue à l'article L. 311-5 du code de la propriété intellectuelle n'avait pas été en mesure d'établir en temps utile le nouveau barème de rémunération du droit de copie privée ; qu'elles ont pour objet, en fixant des règles transitoires dans l'attente d'une nouvelle décision de la commission et pendant un délai qui ne peut en tout état de cause excéder douze mois, d'éviter que l'annulation prononcée par le Conseil

d'État ne produise les effets que ce dernier avait entendu prévenir en reportant les effets de cette annulation ; que, par suite, les dispositions contestées poursuivent un but d'intérêt général suffisant ;

- **Décision n° 2012-287 QPC du 15 janvier 2013 - Société française du radiotéléphone - SFR [Validation législative et rémunération pour copie privée II]**

6. Considérant que le législateur pouvait rendre applicables aux situations juridiques nées antérieurement à la date de la décision d'annulation du Conseil d'État susvisée de nouvelles règles mettant fin au motif qui avait justifié cette annulation ; que, toutefois, les motifs financiers invoqués à l'appui de la validation des rémunérations faisant l'objet d'une instance en cours le 18 juin 2011, qui portent sur des sommes dont l'importance du montant n'est pas établie, ne peuvent être regardés comme suffisants pour justifier une telle atteinte aux droits des personnes qui avaient engagé une procédure contentieuse avant cette date ; que, par suite, sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre grief, le paragraphe II de l'article 6 de la loi du 20 décembre 2011 susvisée doit être déclaré contraire à la Constitution,

- **Décision n° 2013-327 QPC du 21 juin 2013 - SA Assistance Sécurité et Gardiennage [Taxe additionnelle à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises - Validation législative]**

5. Considérant, en conséquence, que, si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition de poursuivre un but d'intérêt général suffisant et de respecter tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le but d'intérêt général visé soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

6. Considérant que le paragraphe II de l'article 39 de la loi du 16 août 2012 susvisée prévoit que les dispositions du paragraphe I de ce même article, qui définissent les modalités de recouvrement de la taxe additionnelle à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, sont applicables de manière rétroactive à compter du 1er janvier 2011, sous réserve des impositions contestées avant le 11 juillet 2012 ; qu'en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu faire obstacle aux demandes de remboursement des impositions déjà versées fondées sur l'absence de détermination, avant la loi du 16 août 2012 susvisée, des modalités de recouvrement de l'imposition en cause ; qu'il a également entendu éviter que la présentation, le 11 juillet 2012, de l'amendement à l'origine des dispositions contestées n'entraîne des effets contraires à l'objectif poursuivi en incitant des contribuables à contester leur imposition à cette taxe avant la publication de la loi ; que le législateur a ainsi poursuivi un but d'intérêt général suffisant ;

- **Décision n° 2013-366 QPC du 14 février 2014 - SELARL PJA, ès qualités de liquidateur de la société Maflow France [Validation législative des délibérations des syndicats mixtes instituant le « versement transport »]**

3. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ; qu'il résulte de cette disposition que si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition que cette modification ou cette validation respecte tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions et que l'atteinte aux droits des personnes résultant de cette modification ou de cette validation soit justifiée par un motif impérieux d'intérêt général ; qu'en outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le motif impérieux d'intérêt général soit lui-même de valeur constitutionnelle ; qu'enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie ;

(...)

6. Considérant, en premier lieu, que par les dispositions successives des lois du 24 décembre 2007 et du 29 décembre 2012, le législateur a entendu mettre un terme à des années de contentieux relatifs aux délibérations des syndicats mixtes instituant le « versement transport » ; qu'en adoptant les dispositions contestées de la loi du 29 décembre 2012, le législateur a entendu donner un fondement législatif certain aux délibérations des syndicats mixtes composés exclusivement ou conjointement de communes, de départements ou d'établissements publics de coopération intercommunale ayant institué le « versement transport » avant le 1er janvier 2008 ; qu'il a également entendu éviter une multiplication des réclamations fondées sur la malfaçon législative révélée par les arrêts précités de la Cour de cassation, et tendant au remboursement d'impositions déjà versées, et mettre fin au désordre qui s'en est suivi dans la gestion des organismes en cause ; que les dispositions contestées tendent aussi à prévenir les conséquences financières qui auraient résulté de tels remboursements pour certains des syndicats mixtes en cause et notamment ceux qui n'avaient pas adopté une nouvelle délibération pour confirmer l'institution du « versement transport » après l'entrée en vigueur de la loi du 24 décembre 2007 ; que, dans ces conditions, l'atteinte portée par les dispositions contestées aux droits des entreprises assujetties au « versement transport » est justifiée par un motif impérieux d'intérêt général ;

7. Considérant, en deuxième lieu, que, par les dispositions contestées, le législateur a précisément défini et limité la portée de la validation qui ne s'applique qu'en tant que la délibération d'un syndicat mixte ayant institué le « versement transport » avant le 1^{er} janvier 2008 serait contestée au motif que ce syndicat n'est pas un établissement public de coopération intercommunale au sens des articles L. 2333-64, L. 2333-66 et L. 2333-67 du code général des collectivités territoriales ;

8. Considérant, en troisième lieu, que le législateur a expressément réservé les décisions passées en force de chose jugée ; que, toutefois, si le « versement transport » n'est pas une sanction ayant le caractère d'une punition, il n'en va pas de même des sanctions applicables aux contribuables qui ne se sont pas acquittés de cette imposition en vertu des dispositions de l'article L. 2333-69 du code général des collectivités territoriales ; que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions garanti par l'article 8 de la Déclaration de 1789 fait obstacle à l'application rétroactive de dispositions permettant d'infliger des sanctions ayant le caractère d'une punition à des contribuables à raison d'agissements antérieurs à l'entrée en vigueur des dispositions nouvelles ; que, par suite, la validation rétroactive des délibérations de syndicats mixtes antérieures au 1er janvier 2008 instituant le « versement transport » ne saurait permettre que soient prononcées des sanctions de cette nature à l'encontre des personnes assujetties au « versement transport » en vertu d'une délibération d'un syndicat mixte antérieure au 1^{er} janvier 2008 au titre du recouvrement de cette imposition avant l'entrée en vigueur de l'article 50 de la loi du 29 décembre 2012 ; que, sous cette réserve, la validation rétroactive ne méconnaît aucune règle ou principe de valeur constitutionnelle ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le grief tiré de la méconnaissance de l'article 16 de la Déclaration de 1789 doit être écarté ; que l'article 50 de la loi du 29 décembre 2012 susvisée, qui ne méconnaît aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit être déclaré conforme à la Constitution,

- **Décision n° 2014-695 DC du 24 juillet 2014 - Loi relative à la sécurisation des contrats de prêts structurés souscrits par les personnes morales de droit public**

11. Considérant qu'en validant les stipulations d'intérêts comprises dans les contrats de prêt et les avenants à ces contrats entre un établissement de crédit et une personne morale de droit public, en tant que la validité de ces stipulations serait contestée par le moyen tiré soit du défaut de mention du taux effectif global, du taux de période ou de la durée de période, soit de la mention erronée d'un taux effectif global, d'un taux de période ou d'une durée de période, les dispositions des articles 1er et 2 de la loi contestée ont pour objet de valider, de façon rétroactive, les clauses des contrats méconnaissant les dispositions des articles L. 313-1 et L. 313-2 du code de la consommation ; qu'il résulte des travaux parlementaires qu'en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu prévenir les conséquences financières directes ou indirectes, pouvant excéder dix milliards d'euros, résultant, pour les établissements de crédit qui ont accordé des emprunts « structurés » à des collectivités territoriales, à leurs groupements ou à des établissements publics locaux, en particulier les établissements de crédit auxquels l'État a apporté sa garantie, de la généralisation des solutions retenues par le tribunal de grande instance de Nanterre dans deux jugements du 8 février 2013 et du 7 mars 2014 ; que, dans le premier de ces jugements, ce tribunal a jugé qu'un document contresigné échangé par voie de télécopie peut être regardé comme un contrat de prêt et que l'absence de mention du taux effectif global dans ce document entraînait la nullité de la stipulation d'intérêts ; que, dans le second, le même tribunal a jugé que, dans le document formalisant le contrat de prêt précédemment conclu par échange de télécopies, l'absence des mentions relatives

au taux applicable à la période unitaire et à la durée de celle-ci entraînait également la nullité de la stipulation d'intérêts, malgré la mention du taux effectif global ;

14. Considérant que l'incertitude quant au montant exact du risque financier global est inhérente à l'existence de nombreuses procédures juridictionnelles en cours portant sur des cas d'espèce différents et à l'existence de procédures susceptibles d'être encore introduites ;

15. Considérant que, par suite, eu égard à l'ampleur des conséquences financières qui résultent du risque de la généralisation des solutions retenues par les jugements précités, l'atteinte aux droits des personnes morales de droit public emprunteuses est justifiée par un motif impérieux d'intérêt général ;

2. Sur les situations légalement acquises

- Décision n° 2005-530 DC du 29 décembre 2005 - Loi de finances pour 2006

44. Considérant, en premier lieu, que l'exonération fiscale prévue par le législateur pour les intérêts d'un plan d'épargne-logement ne constitue pas une clause contractuelle de ce plan ; que, par suite, le grief tiré d'une atteinte à l'économie de contrats légalement conclus manque en fait ;

45. Considérant, en second lieu, qu'il est à tout moment loisible au législateur, statuant dans le domaine de sa compétence, de modifier des textes antérieurs ou d'abroger ceux-ci en leur substituant, le cas échéant, d'autres dispositions ; que, ce faisant, il ne saurait toutefois priver de garanties légales des exigences constitutionnelles ; qu'en particulier, il méconnaîtrait la garantie des droits proclamés par l'article 16 de la Déclaration de 1789 s'il portait aux situations légalement acquises une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant ;

46. Considérant, en l'espèce, que l'article 7 ne concerne que des plans d'épargne arrivés à échéance ; qu'il n'a pas d'effet rétroactif ; qu'il n'affecte donc pas une situation légalement acquise dans des conditions contraires à la garantie des droits proclamée par l'article 16 de la Déclaration de 1789 ;

- Décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012 - Loi de finances pour 2013

43. Considérant que les dispositions du paragraphe IV auraient pour effet de majorer l'imposition à acquitter au titre de leurs revenus de capitaux mobiliers perçus en 2012 par certains contribuables alors même que ces contribuables se sont, en application de la loi, déjà acquittés d'un impôt qui les a libérés de leurs obligations fiscales au titre de ces revenus ;

44. Considérant que la volonté du législateur d'assurer en 2013 des recettes supplémentaires liées à la réforme des modalités d'imposition des revenus de capitaux mobiliers ne constitue pas un motif d'intérêt général suffisant pour mettre en cause rétroactivement une imposition à laquelle le législateur avait attribué un caractère libératoire et qui était déjà acquittée ; que, dès lors, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs, le paragraphe IV de l'article 9 doit être déclaré contraire à la Constitution ; que, par coordination, il convient également de déclarer contraires à la Constitution les mots : « du E », au paragraphe VI du même article, et de limiter, pour les revenus versés en 2012, l'application du 2° du H au même paragraphe VI à sa partie correspondant à l'abrogation du 5° du 3 de l'article 158 du code général des impôts ;

- Décision n° 2013-682 DC du 19 décembre 2013 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 2014

. En ce qui concerne le grief tiré de la méconnaissance des exigences de l'article 16 de la Déclaration de 1789 :

13. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ;

14. Considérant qu'il est à tout moment loisible au législateur, statuant dans le domaine de sa compétence, de modifier des textes antérieurs ou d'abroger ceux-ci en leur substituant, le cas échéant, d'autres dispositions ; que, ce faisant, il ne saurait toutefois priver de garanties légales des exigences constitutionnelles ; qu'en particulier, il

ne saurait, sans motif d'intérêt général suffisant, ni porter atteinte aux situations légalement acquises ni remettre en cause les effets qui peuvent légitimement être attendus de telles situations

15. Considérant, en premier lieu, que les dispositions du 2° du A du paragraphe I, du 1° du paragraphe III, du paragraphe IV et des B et C du paragraphe V de l'article 8 prévoient, pour les produits de contrats d'assurance-vie acquis ou constatés à compter du 1er janvier 1997 exonérés d'impôt sur le revenu et pour lesquels les prélèvements sont acquittés lors du dénouement du contrat ou du décès de l'assuré, une modification des taux de prélèvements sociaux applicable aux « faits générateurs intervenant à compter du 26 septembre 2013 » ; qu'en prévoyant d'appliquer les taux de prélèvements sociaux modifiés pour des contrats dont le dénouement ou la transmission sont intervenus à compter du 26 septembre 2013, date à laquelle les dispositions contestées ont été rendues publiques, le législateur a entendu éviter que l'annonce de cette réforme n'entraîne, avant l'entrée en vigueur de la loi, des effets contraires à l'objectif de rendement poursuivi ; que, par suite, l'effet rétroactif qui résulte de ces dispositions est justifié par un motif d'intérêt général suffisant ;

16. Considérant, en second lieu, que le législateur a institué, pour les contrats d'assurance-vie souscrits avant le 26 septembre 1997 pour les primes versées avant cette date ou, dans certaines conditions particulières, ultérieurement, un régime particulier d'imposition des produits issus de ces primes, afin d'inciter les titulaires à conserver ces contrats pendant une durée de six ou huit ans prévue au paragraphe I bis de l'article 125-0 A du code général des impôts ;

17. Considérant que, d'une part, le législateur a prévu une exonération totale d'impôt sur le revenu sur les produits correspondant à ces primes versées sur des contrats souscrits avant le 26 septembre 1997 ; que, d'autre part, les taux de prélèvements sociaux applicables aux produits de contrats d'assurance-vie acquis ou constatés à compter du 1er janvier 1997 exonérés d'impôt sur le revenu et pour lesquels les prélèvements sont acquittés lors du dénouement du contrat ou du décès de l'assuré sont, pour chaque fraction de produits correspondant à une période donnée, les taux en vigueur lors de cette période ; que le bénéfice de l'application de ces taux « historiques » de prélèvements sociaux est attaché, tout comme le bénéfice de l'exonération d'impôt sur le revenu sur ces mêmes gains, au respect d'une durée de conservation du contrat de six ans pour les contrats souscrits entre le 1er janvier 1983 et le 31 décembre 1989 et de huit ans pour ceux souscrits entre le 1^{er} janvier 1990 et le 25 septembre 1997 ; que les dispositions contestées ont entendu mettre fin à cette règle d'assujettissement aux prélèvements sociaux « nonobstant les articles 5 et 9 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 1998 (n° 97-1164 du 19 décembre 1997), l'article 19 de la loi n° 2004-626 du 30 juin 2004 relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées, l'article 72 de la loi n° 2004-810 du 13 août 2004 relative à l'assurance maladie, l'article 28 de la loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion, l'article 6 de la loi n° 2010-1657 du 9 décembre 2010 de finances pour 2011, l'article 10 de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011, l'article 2 de la loi n° 2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 et l'article 3 de la loi n° 2012-1404 du 17 décembre 2012 de financement de la sécurité sociale pour 2013 » ; qu'il ressort de l'ensemble des dispositions législatives énumérées que l'application des taux de prélèvements sociaux « historiques » aux produits issus de certains contrats d'assurance-vie est l'une des contreparties qui sont attachées au respect d'une durée de six ou huit ans de conservation des contrats, accordées aux épargnants pour l'imposition des produits issus de ces contrats ; que, par suite, les contribuables ayant respecté cette durée de conservation pouvaient légitimement attendre l'application d'un régime particulier d'imposition lié au respect de cette durée légale ;

18. Considérant que le législateur, en poursuivant l'objectif d'augmentation du rendement des prélèvements sociaux appliqués aux produits des contrats d'assurance-vie, a pu prévoir une augmentation des taux de ces prélèvements pour la partie de ces produits acquise ou constatée au-delà de la durée légale nécessaire pour bénéficier du régime d'exonération d'impôt sur le revenu ; qu'en revanche, un tel motif, exclusivement financier, ne constitue pas un objectif d'intérêt général suffisant pour justifier que les produits des contrats d'assurance-vie acquis ou constatés pendant la durée légale nécessaire pour bénéficier du régime particulier d'imposition de ces produits fassent l'objet d'une modification des taux de prélèvements sociaux qui leur sont applicables ;

19. Considérant que, par suite, les dispositions du 2° du A du paragraphe I, du 1° du paragraphe III, du paragraphe IV et des B et C du paragraphe V de l'article 8 ne sauraient, sans porter atteinte aux exigences précitées de l'article 16 de la Déclaration de 1789, permettre que les produits de contrats d'assurance-vie acquis ou constatés à compter du 1^{er} janvier 1997 exonérés d'impôts sur le revenu et pour lesquels les prélèvements sont acquittés lors du dénouement du contrat ou du décès de l'assuré soient soumis aux taux de prélèvements sociaux applicables à la date du fait générateur de l'imposition pour ceux de ces produits qui ont été acquis ou constatés au cours des huit premières années suivant l'ouverture du contrat d'assurance-vie pour ceux de ces contrats souscrits entre le 1er janvier 1990 et le 25 septembre 1997 ;

20. Considérant, qu'il résulte de tout ce qui précède que, sous la réserve énoncée au considérant 19, les dispositions du 2° du A du paragraphe I, du 1° du paragraphe III, du paragraphe IV et des B et C du paragraphe

V de l'article 8 doivent être déclarées conformes à la Constitution ; que, pour le surplus, les dispositions de l'article 8 doivent être déclarées conformes à la Constitution ;