COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1° Chambre Section AO1

ARRÊT DU 30 AVRIL 2014

Numéro d'inscription au répertoire général : **11/08539**

Décision déférée à la Cour : *Jugement du 13 JUILLET 2011*
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER
N° RG 05/02467

APPELANT :

Monsieur Henri DUMAS
né le 2 Août 1944 à GAILLAC (81600)
de nationalité française
Chemin de la Mogeire
Villa Mi Colline
34200 SETE
représenté par Me Jacques Henri AUCHE de la SCP AUCHE HEDOU, AUCHE - avocats associés, avocat postulant au barreau de MONTPELLIER,
assisté de Me Audrey CHELLY, avocat plaidant au barreau de PARIS

Grosse + copie
délivrées le
à

INTIMEE :

Madame la DIRECTRICE REGIONALE des FINANCES PUBLIQUES du LANGUEDOC ROUSSILLON et du DEPARTEMENT de l'HERAULT
Centre Administratif CHAPTAL
34953 MONTPELLIER CEDEX 2
représentée par Me Jean Michel CASANOVA, avocat postulant au barreau de MONTPELLIER,
assistée de Me Christelle CLEMENS, avocat plaidant au barreau de MONTPELLIER

ORDONNANCE de CLOTURE du 4 MARS 2014

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le **MARDI 25 MARS 2014 à 8H45** en audience publique, **Monsieur Bruno BERTRAND, Conseiller** ayant fait le rapport prescrit par l'article 785 du Code de Procédure Civile, devant la Cour composée de :

Madame Anne BESSON, Président de Chambre
Madame Caroline CHICLET, Conseiller
Monsieur Bruno BERTRAND, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Marie-Françoise COMTE

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile ;

le délibéré prévu pour le 24 avril 2014 ayant été prorogé au 30 avril 2014 ;

- signé par **Madame Anne BESSON, Président de Chambre**, et par **Marie-Françoise COMTE, greffier,** auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

FAITS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Vu l'assignation délivrée le 8 avril 2005 à Mme la Directrice Régionale des Finances Publiques du Languedoc Roussillon et de l'Hérault devant le tribunal de grande instance de Montpellier, par M. Henri Dumas, qui sollicitait notamment :

- l'annulation de la décision administrative de rejet, le 7 février 2005, de sa contestation d'un redressement de droits d'enregistrement et pour des retraits effectués sur le compte de sa mère, Mme Hélène Serre, avant son décès, à hauteur de la somme de 157.088 €, correspondant pour partie à l'insuffisance de la valeur des biens immobiliers sis à Sète (34200) reçus en pleine propriété et déclarés à l'administration fiscale le 22 avril 1998, puis donnés en nue-propriété par acte de donation-partage, à ses trois enfants: Julien, Louise et Laurent,
- l'obtention de la décharge de cette imposition ;

Vu la décision contradictoire du 13 juillet 2011, faisant suite à un jugement avant dire droit en date du 7 décembre 2010 et un transport sur les lieux, de cette juridiction qui a, notamment :

- dit que l'insuffisance de valeur taxable des biens immobiliers déclarés par M. Henri Dumas au titre de la succession de sa mère, du 30 avril 1998, doit être réduite à 1.008.640,00 Francs au lieu des 2.168.000,00 Francs retenus et limité dans cette mesure les effets du redressement du 16 mars 2000 et de l'ensemble des actes subséquents,
- rejeté le surplus des demandes et condamné l'administration fiscale aux dépens, rappelant que l'exécution provisoire était de droit ;

Vu l'appel de cette décision interjeté le 13 décembre 2011 par M. Henri Dumas ;

Vu les dernières conclusions récapitulatives déposées au greffe de la cour le 4 mars 2014, dans lesquelles M. Henri Dumas sollicite notamment, au visa des articles L.17 et L.57 du Livre des procédures fiscales :

- l'infirmation du jugement déféré en ce qu'il a dit que la parcelle de terre cadastrée AT 60 était constructible, ce qui n'est pas le cas dès lors qu'elle ne remplit pas la condition de superficie minimale de 1.000 m2, exigée pour l'être,
- qu'il soit constaté que l'administration fiscale ne rapporte pas la preuve de ce qu'une servitude puisse être mise en place pour desservir la parcelle AT 60,

- que la décision de rejet du directeur des services fiscaux en date du 7 février 2005 soit déclarée non fondée,
- que soit prononcée la nullité des redressements notifiés le 16 mars 2000,
- qu'il soit constaté que l'administration fiscale avait émis un avis de dégrèvement, reconnaissant ainsi le bien fondé du jugement déféré,
- la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a dit la parcelle AT 272 non constructible et non évaluable de façon autonome,
- subsidiairement le constat du défaut de pertinence des éléments de comparaison retenus par l'administration fiscale, faute de similarité des biens,
- que lui soit accordée la décharge des droits d'enregistrement, pénalités et intérêts de retard mis à sa charge par l'avis de mise en recouvrement n°03 02 05022 du 11 mars 2003,
- la condamnation de l'Etat français au paiement de la somme de 2.000,00 € pour les frais de procédure prévus par l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les dernières conclusions déposées au greffe de la cour le 31 août 2012, dans lesquelles Mme la Directrice Régionale des Finances Publiques du Languedoc Roussillon et de l'Hérault demande notamment, au visa des articles 666 et suivants du code général des impôts :

- en confirmant le jugement, de dire et juger que la parcelle AT 60 est constructible et cessible de manière autonome par rapport à l'ensemble, qu'elle doit donc être évaluée distinctement,
- à titre d'appel incident, qu'il soit dit et jugé que la parcelle AT 272 est constructible et cessible de manière autonome par rapport à l'ensemble, qu'elle doit donc être évaluée distinctement, infirmant le jugement déféré de ce chef,
- la condamnation de M. Henri Dumas à lui payer une somme de 2.000,00 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;

Vu l'ordonnance de clôture prononcée le 4 mars 2014 ;

* * * * * * * * * * * *

S U R C E :

➢ SUR LA DEMANDE PRINCIPALE :

Attendu que la donation-partage de M. Henri Dumas au profit de ses enfants, a porté sur les parcelles suivantes, sises sur le Mont Saint Clair, 634, chemin de la Mogeire, figurant au cadastre de la ville de Sète, qu'il avait reçues par succession au décès de sa mère, Mme Hélène Serre, le 30 juillet 1997 :

- AT n°59, sur laquelle est construite une maison d'habitation, d'une superficie de 1.600 m²,
- AT n°260, d'une superficie de 150 m²,
- AT n°272, d'une superficie de 1.250 m²,
- AT n°60, d'une superficie de 1.260 m² ;

Que M. Henri Dumas avait déclaré au titre des droits de succession, le 30 avril 1998, l'ensemble de ces terrains contigus comme une seule parcelle de 4.300 m², évaluée à la somme de 1.500.000,00 Francs (228.673,00 €), alors que l'administration fiscale considérait qu'ils pouvaient être séparés et vendus comme terrains constructibles pour une valeur supérieure ; qu'elle a donc procédé à un redressement fiscal le 16 mars 2000 (n°3905) en retenant les évaluations suivantes :

- AT n°59, sur laquelle est construite une maison d'habitation, d'une superficie de 1.640 m², avec ensuite la parcelle AT n°260, d'une superficie de 150 m² : 1.500.000,00 Francs (228.673,00 €),
- AT n°272, d'une superficie de 1.250 m² avec AT n°60, d'une superficie de 1.260 m² : 2.168.000,00 Francs (330 509,00 €) ;

Qu'un avis de mise en recouvrement (n°030205022) en date du 11 mars 2003 a alors été émis, pour un montant de 157.088,00 €, dont 16.831,00 € d'intérêts de retard, en ce compris toutefois un autre redressement notifié également le 16 mars 2000 du fait du défaut de déclaration par M. Henri Dumas de la somme de 1.399.500,00 Francs (213.352,39 €) correspondant à des retraits effectués sur le compte de la défunte les douze derniers mois précédant son décès (article 750 du code général des impôts) ;

Que la réclamation portée le 1er avril 2003 par M. Henri Dumas pour contester cette imposition, ne portait que sur les redressements afférents à l'évaluation des biens immobiliers ; qu'il s'ensuit que l'avis de mise en recouvrement du 28 février 2003 ne saurait être annulé en ce qu'il porte notamment sur des sommes faisant l'objet du redressement qui n'ont pas été contestées par M. Henri Dumas, de même que la notification de redressement du 16 mars 2000 (pièce n°3) n'a pas lieu d'être annulée, en ce qu'elle comprend des redressements incontestés par le contribuable :
- actif brut insuffisamment déclaré au titre des retraits en espèces pour 1.399.500,00 Francs ;

Que c'est la décision de rejet de cette réclamation, portant uniquement sur l'évaluation des biens immobiliers par l'administration fiscale, le 7 février 2005, qui fait l'objet du présent litige soumis à la cour d'appel et dont l'annulation est sollicitée par M. Henri Dumas ;

➟ *sur la nullité invoquée de la notification du redressement :*

Attendu que M. Henri Dumas invoque la nullité de la notification du redressement du 16 mars 2000, au motif que la proposition de rectification de l'administration devait être motivée en application de l'article L.57 du livre des procédures fiscales et comprendre les éléments de preuve de l'insuffisance de valeur déclarée qu'elle invoque, conformément à l'article L.17 du livre des procédures fiscales, ce qui n'était pas le cas dès lors que l'administration procédait à une rectification de la valeur déclarée en retenant, à tort, le caractère constructible de la parcelle cadastrée AT 60, et en retenant des éléments de comparaison de valeur dénués de toute pertinence ;

Mais attendu que le fait allégué que la motivation de la notification du redressement du 16 mars 2000 soit mal fondée et invoque des éléments de comparaison de prix non pertinents, n'équivaut pas à un défaut de motivation entraînant l'annulation de cet acte ; qu'il convient donc de rejeter cette prétention ;

Attendu d'autre part que le fait, allégué par M. Henri Dumas, que l'administration fiscale a procédé à un dégrèvement tel qu'ordonné par le tribunal de grande instance de Montpellier dans son jugement du 13 juillet 2011 ne saurait constituer un acquiescement de sa part à cette décision, laquelle était assortie de l'exécution provisoire ; qu'elle peut donc former un appel incident valablement ;

➡ *sur l'insuffisance alléguée de la déclaration de valeur des biens de la succession :*

Attendu qu'en cours d'instance l'administration fiscale a convenu que les parcelles AT n°59, construite, et AT n°260, de petite taille, pouvaient être évaluées ensemble à la somme de 1.500.000,00 Francs, et non séparément ;

Que le litige porte donc sur le caractère constructible ou non de la parcelle AT 272 et de la parcelle AT n°60, et de la possibilité de les vendre de façon distincte, ce qui aura un impact sur leur valeur et sur le montant du redressement fiscal ;

Que la valeur vénale des biens doit être appréciée au jour de l'ouverture de la succession, jour du décès de sa mère, soit le 30 juillet 1997, de même que le caractère constructible ou non des parcelles ;

Qu'il n'est pas contesté qu'en raison des règles d'urbanisme alors applicables à ces parcelles, en 1997, seule une parcelle d'une superficie minimale de 1.000 m2 était constructible, ce qui est le cas pour les parcelles AT 272 (1.250 m²) et AT 60 (1.260 m²) mais pas pour la parcelle AT n°260 (150 m²), ainsi rattachée à la parcelle voisine AT 59, déjà construite d'une maison d'habitation ;

Qu'il convient donc d'apprécier la possibilité alléguée par l'administration fiscale, de diviser l'ensemble immobilier actuellement unique de 4.300 m2, en détachant la parcelle AT 272 et la parcelle AT 60 pour les vendre comme terrains constructibles de façon distincte, de nature à permettre une évaluation de son prix plus

importante qu'au sein de l'ensemble immobilier unique actuel, partiellement construit, ce que conteste M. Henri Dumas ;

➡ *sur la possibilité de détacher la parcelle AT 272 et sa constructibilité :*

Attendu que l'administration fiscale soutient que cette parcelle classée au plan d'occupation des sols en II NA 4, C.O.S. 0,20 est un terrain à bâtir, devant être évalué comme tel et qu'il n'était pas enclavé puisqu'il avait un accès sur la voie publique extérieure au travers de la parcelle AT 59, sur laquelle se trouvait la maison d'habitation à la date du décès de Mme Hélène Serre ;

Mais attendu que la division de l'ensemble immobilier qui fonde le raisonnement de l'administration fiscale, suppose la vente de cette parcelle AT n°272 de façon distincte de la parcelle AT 59 et que sauf à ce qu'il y ait un seul et même acquéreur pour les deux parcelles, dont M. Henri Dumas, héritier, assure par ailleurs qu'il refuse de les vendre, la parcelle AT 272 se retrouverait nécessairement enclavée, en ce cas ;

Que ce projet de division supposerait donc qu'il soit prévu une servitude de passage du fait de l'homme, puisque provenant de la division d'une parcelle appartenant à un propriétaire unique, au profit de la parcelle AT 272, afin qu'elle puisse être considérée comme constructible et évaluée comme telle (864,00 F le m² proposé par l'administration fiscale) ;

Que cependant l'administration fiscale ne propose aucune assiette d'une servitude de passage éventuelle permettant de désenclaver la parcelle AT 272 ; qu'elle ne contredit donc pas le jugement déféré en ses motifs que la cour adopte, relevant au vu du plan cadastral et après un transport sur les lieux effectué le 19 janvier 2011, que la configuration de ces derniers ne permet pas d'envisager raisonnablement la constitution d'une servitude de passage traversant la parcelle AT 59 pour rejoindre la parcelle AT 272 depuis le chemin de la Mogeire, les parcelles n'étant contiguës que sur une courte section, l'espace entre le bord de la parcelle d'une part, la maison et

sa terrasse d'autre part, étant étroit ; que l'assiette du passage devrait différer du chemin d'accès conduisant à la maison et imposerait une emprise considérable sur le terrain, des travaux conséquents devant être envisagés en raison notamment de la pente existante ;

Qu'il n'est pas par ailleurs invoqué par l'administration fiscale la possibilité de désenclaver la parcelle, ne disposant pas d'un passage suffisant sur les terrains de l'auteur de sa division, sur un fonds voisin, en application des articles 682 et 684 du code civil ;

Qu'il convient donc, confirmant de ce chef le jugement déféré, de considérer que c'est à tort que l'administration fiscale a retenu la possibilité de détacher pour la vendre séparément comme terrain constructible, la parcelle cadastrée AT 272 ; que celle-ci devra donc être évaluée au sein de l'ensemble immobilier unique dont elle fait partie, constitué également des parcelles AT 59 et AT 260, la jouxtant ;

➡ *sur la possibilité de détacher la parcelle AT 60 et sa constructibilité :*

Attendu que le tribunal de grande instance de Montpellier, dans son jugement déféré, a considéré, comme l'avait proposé l'administration fiscale, que la parcelle cadastrée AT 60, jouxtant la parcelle AT 59 pouvait être détachée de celle-ci pour former un terrain constructible autonome, moyennant l'organisation d'une servitude de passage au travers de la parcelle AT 59 ;

Que par des motifs non critiqués en appel, que la cour adopte, le tribunal de grande instance de Montpellier a retenu, après transport sur les lieux, qu'aucune issue vers la voie publique de cette parcelle qui serait enclavée si elle était détachée de l'ensemble immobilier existant au jour du décès, n'était possible par l'impasse des chênes verts, mais qu'elle était accessible uniquement au travers de la parcelle AT 59 ;

Que le premier juge a ensuite retenu que l'assiette de cette servitude pourrait recouper très largement le chemin existant vers la

voie publique (chemin de la Mogeire), qu'il y avait un espace suffisant disponible et que la pente y était de moindre importance que du côté desservant la parcelle AT 272 ;

Mais attendu que cette hypothèse suppose, par rapport à la situation existante au jour du décès, d'un ensemble immobilier unique, déclaré comme tel par M. Henri Dumas, la décision de l'héritier de vendre la parcelle AT 60 en la détachant de l'ensemble immobilier et en souffrant, sur la parcelle AT 59 où se trouve sa maison d'habitation, qu'il occupe, la constitution d'une servitude de passage ainsi que d'une servitude de réseaux d'eau et d'électricité, cette parcelle n'étant pas viabilisée, ainsi que le soutient M. Henri Dumas, sans être contredit ; que le coût d'une telle servitude n'a pas été évalué par l'administration fiscale, alors qu'elle aurait nécessairement un impact économique sur la rentabilité d'une telle opération ;

Que M. Dumas fait aussi observer exactement que le détachement de la parcelle AT 60 et le tracé éventuel de cette servitude de passage priveraient sa maison d'habitation d'un jardin et d'un espace aménagé en terrasse d'été d'environ 570 m² où se trouve notamment un barbecue, une cabane de jardin ; qu'en effet la maison d'habitation est située à seulement 2,30 mètres de la limite de la parcelle AT 60 et subirait dès lors une moins value, que l'administration fiscale n'a pas non plus pris en compte dans son calcul de redressement de l'évaluation de la valeur vénale de ce bien ;

Qu'il résulte par ailleurs de la réponse du directeur général des services techniques de la Mairie de Sète, M. Patrick Réamot, en date du 18 mars 2011, au directeur des Finances Publiques de Montpellier (pièce n°16), qu'en se replaçant à la date du décès de Mme Serre, le 30 juillet 1997 et si l'on considérait que les parcelles AT 59 et AT 60 étaient distinctes, cette dernière aurait été considérée comme inconstructible car enclavée ou disposant d'un accès insuffisant sur la rue, évoquant l'impasse des chênes verts ; qu'en ce qui concerne un accès au chemin de la Mogeire au travers de la parcelle AT 59, vers la parcelle AT 60, il émettait des réserves quant à la constructibilité des parcelles, tenant aux conditions d'accès à la voie publique et à la conformité des voies d'accès internes aux futures constructions par

rapport aux règles de sécurité en vigueur en 1997 ; qu'ainsi est posée la question de la largeur de la servitude de passage à créer, qui devrait permettre l'accès de la parcelle AT 60 aux véhicules de secours, ce qui suppose une largeur minimale, alors qu'il est soutenu que le chemin d'accès actuel à la parcelle AT 59, devant être réutilisé en partie pour la servitude de passage, ne fait que 2,50 m de large et serait insuffisant pour permettre la desserte de nouveaux bâtiments au regard des règles de sécurité ; qu'il n'est produit aucun élément contraire à cette affirmation par l'administration fiscale ;

Que de même M. Henri Dumas, architecte de profession, soutient que la mise en place d'une servitude de passage à cet endroit entraînerait la réalisation de travaux très importants de consolidation et d'adaptation, dévalorisant la parcelle AT 59, ce que ne contredit pas particulièrement l'administration fiscale ;

Qu'il n'est pas par ailleurs invoqué par l'administration fiscale la possibilité de désenclaver la parcelle, ne disposant éventuellement pas d'un passage suffisant sur les terrains de l'auteur de sa division, sur un fonds voisin, en application des articles 682 et 684 du code civil ;

Qu'en cet état il n'est pas rapporté la preuve par l'administration fiscale, à qui elle incombe en application de l'article L.17 du Livre des Procédures Fiscales, de la possibilité réelle d'une division de l'ensemble immobilier hérité le 30 juillet 1997 par M. Henri Dumas, permettant la constitution d'un terrain à bâtir sur la parcelle AT 60, dans des conditions matérielles, juridiques et économiques rendant cette opération rentable au regard de l'évaluation de l'ensemble immobilier en un seul tenant, déclarée par M. Dumas ;

Qu'il convient donc, infirmant le jugement déféré de ce chef, de dire et juger que la parcelle cadastrée AT 60 doit être évaluée au sein de l'ensemble immobilier unique dont elle faisait partie le 30 juillet 1997 et non de façon distincte comme terrain à bâtir ;
sur l'évaluation de l'ensemble immobilier :

Attendu que M. Henri Dumas a déclaré le 30 avril 1998 la valeur vénale de l'ensemble immobilier dont il a hérité le 30 juillet 1997, composé d'une maison d'habitation d'environ 156 m2 (90 m²) utiles habitable et un garage de 80 m²) , construite en 1959 sur un terrain de 4.300 m², située sur le flanc du Mont Saint Clair à Sète, orienté vers la mer, au prix de 1.500.000,00 Francs, ce que l'administration fiscale considère comme inférieur à la valeur réelle de ce bien immobilier, à titre subsidiaire, en raison de la plus-value apportée à la parcelle AT 59 notamment par la parcelle AT 60 mitoyenne, utilisée en partie comme terrasse d'été par M. Dumas ;

Que la méthode de comparaison avec des ventes de biens présentant des caractéristiques similaires, intervenues à la même période que celle où doit être appréciée la valeur vénale du bien déclaré est tout à fait pertinente, contrairement à ce que soutient M. Henri Dumas ;

Qu'en l'espèce la vente de la parcelle AT 271, d'une surface de 1.500 m2, mitoyenne de la parcelle AT 272 faisant partie de l'ensemble immobilier hérité, par Mme Hélène Serre le 18 avril 1997, soit moins de 4 mois avant son décès, à la société Markis, pour la somme de 1.500.000,00 Francs (228.673 €), alors qu'elle n'était pas bâtie, constitue un élément de comparaison pertinent ; que le fait allégué qu'il s'agissait d'une vente à réméré destinée au paiement d'une dette de Mme Serre n'enlève pas au prix convenu entre les parties sa valeur de référence par rapport à l'emplacement de cette parcelle immédiatement voisine, laquelle a ensuite été acquise par M. Henri Dumas pour un prix qu'il n'indique pas ; que toutefois il s'agissait d'un terrain à bâtir, non enclavé ayant un accès sur l'impasse des chênes, d'où cette valeur de 1.000,00 Francs le m² (152,44 €) en avril 1997 pour un terrain non bâti à cet emplacement ;

Que la situation de l'ensemble immobilier de M. Henri Dumas doit aussi être appréciée en fonction des éléments suivants :

- les parcelles AT 59 et AT 260, de 1.790 m² sur lesquelles se trouve construite sa maison d'habitation de 156 m² peuvent être évaluées à la somme globale, reconnue par l'administration, de 1.500.000,00 Francs, ainsi qu'il résulte notamment de l'avis donné par la commission départementale

de conciliation dans sa séance du 6 décembre 2002 (pièce n°6) pour évaluer, avec d'autres éléments de comparaison tirés de trois autres ventes voisines citées dans ce document et non contredites utilement par des éléments produits par M. Dumas, la valeur de la maison édifiée sur ce terrain : 10.360,00 Francs x 156 m² = 1.616.000 Francs, ramenée à 1.500.000,00 Francs ; que cette évaluation apparaît pleinement justifiée au regard de la vente susvisée de la parcelle AT 271, au même prix, à une date très proche, pour une superficie inférieure et alors qu'elle ne comportait pas de maison d'habitation construite ;

- les parcelles AT 272 (1.250 m²) et AT 60 (1.260 m²), non bâties ni détachables mais pouvant toutefois, au regard des règles d'urbanisme en vigueur à cet endroit le 30 juillet 1997 (SHON), faire l'objet de constructions supplémentaires par le propriétaire de l'ensemble immobilier dont elles font partie (250 m² sur la parcelle AT 272 et 580 m² sur les parcelles réunies AT 59 et AT 60 selon le certificat d'urbanisme délivré le 3 septembre 2000, pièce n°3), doivent être évaluées à une somme intermédiaire entre le prix d'un terrain à bâtir non viabilisé et le prix d'un terrain inconstructible ;

Que l'administration fiscale a procédé à son redressement le 16 mars 2000 sur la base d'un prix de 864,00 Francs le m² pour un terrain constructible et viabilisé, au vu de 4 ventes de terrains comparables intervenues entre le 8 novembre 1996 et le 18 décembre 1997 (prix moyen de 800,00 F/m²) telles qu'exposées dans l'avis de redressement susvisé ; que ce prix avait été proposé également devant la commission de conciliation ensuite et que si dans des conclusions postérieures l'administration fiscale a proposé des prix inférieurs à ce montant, comme le soutient M. Henri Dumas, elle demeure libre, dans ses dernières conclusions d'appel, d'invoquer à nouveau ce montant initial d'évaluation, soumis à l'appréciation de la cour ;

Que la valeur de ces terrains doit cependant être appréciée aussi en fonction des deux éléments de comparaison invoqués par M. Dumas à 785,00 Francs et 700,00 Francs le m² constructible et viabilisé (ventes du 7 avril 1997 et du 18 décembre 1997) et de l'avis

des Domaines en date du 28 mai 2001 (pièce n°13) donné aux services fiscaux, évaluant la valeur d'une emprise faisant l'objet d'une cession gratuite de 26 m2 sur ce même terrain à la somme de 300,00 Francs le m² ;

Que M. Dumas avait déclaré en avril 1998 une valeur globale moyenne, incluant la maison d'habitation construite, de (1.500.000,00 F : 4.300 m²) = 348,00 F le m² en moyenne ;

Qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, la cour dispose d'éléments suffisants pour retenir une valeur de 300,00 Francs le m² pour ces parcelles non bâties ni viabilisées, incluses dans l'ensemble immobilier, à la date du 30 juillet 1997, aboutissant à une valeur rectifiée de la déclaration à la somme de 753.000 Francs s'ajoutant à l'évaluation de la parcelle construite ci-dessus retenue ;

Qu'il convient donc de fixer la valeur de l'ensemble immobilier à la date du 30 juillet 1997 à la somme totale de 2.253.000,00 Francs, soit une insuffisance de valeur taxable déclarée de 753.000,00 Francs au lieu des 2.168.000,00 Francs retenus et de limiter dans cette mesure les effets du redressement du 16 mars 2000 et de l'ensemble des actes subséquents, dont la décision de rejet de M. le directeur des services fiscaux en date du 7 février 2005 ;

Qu'il n'y a par ailleurs pas lieu d'accorder à M. Henri Dumas, au-delà des conséquences de la rectification de valeur déclarée retenue par la cour et de ses conséquences fiscales, la décharge des droits d'enregistrement, pénalités et intérêts de retard mis à sa charge par l'avis de mise en recouvrement n°030205022 du 11 mars 2003, comme il le sollicite également ;

➢ SUR LES FRAIS DE PROCÉDURE ET LES DÉPENS :

Attendu qu'il y a lieu de partager par moitié les dépens de première instance et d'appel entre les parties, qui succombent chacune partiellement en leurs prétentions ;

Attendu qu'il n'est pas inéquitable en l'espèce de laisser à la charge de chacune des parties qui succombe partiellement en appel, les frais de procédure qui ne sont pas compris dans les dépens d'appel ;

* * * * * * * * * * *

PAR CES MOTIFS:

LA COUR,

Statuant, publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Vu les articles 6 et 9 du code de procédure civile,
Vu les articles 682 et 684 du code civil,
Vu les articles 666 et 761 du code général des impôts,
Vu les articles L.17, L.55 et L.57 du livre des procédures fiscales,

Infirme le jugement du tribunal de grande instance de Montpellier prononcé le 13 juillet 2011, mais seulement en ce qu'il a :

- dit que l'insuffisance de valeur taxable des biens immobiliers déclarés par M. Henri Dumas au titre de la succession de sa mère, du 30 avril 1998, doit être réduite à 1.008.640,00 Francs au lieu des 2.168.000,00 Francs retenus et limité dans cette mesure les effets du redressement du 16 mars 2000 et de l'ensemble des actes subséquents,

- condamné l'administration fiscale aux dépens,

Et statuant à nouveau sur les chefs infirmés :

- Dit que l'insuffisance de valeur taxable des biens immobiliers déclarés par M. Henri Dumas au titre de la succession de sa mère, du 30 avril 1998, doit être réduite à 753.000,00 Francs (114.794,00 €) au lieu des 2.168.000,00 Francs (330.509,00 €) retenus et limite dans cette mesure les effets du redressement du 16 mars 2000 et de l'ensemble des actes subséquents,

- Partage par moitié entre les parties les dépens de première instance,

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne M. Henri Dumas et Mme la Directrice Régionale des Finances Publiques du Languedoc Roussillon et de l'Hérault, chacun pour moitié, aux dépens d'appel,

Rejette toutes autres demandes des parties,

Autorise la S.C.P. Auché-Hédou Auché, avocat, à recouvrer directement les dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER **LE PRÉSIDENT**

BB