

# GÉRARD COURCHINOUX

AVOCAT À LA COUR  
SPÉCIALISTE EN DROIT PUBLIC

Monsieur Bruno DUGUET  
Fédération des Associations de  
Défense de l'Habitat Fluvial  
32 avenue Denfert Rochereau  
B.P. 87  
94210 LA VARENNE SAINT-HILAIRE

**Affaire : ADHF**  
Dossier 07-008 - GC/CB

Paris, le 6 mars 2007

Cher Monsieur,

Je fais suite à notre entretien à mon cabinet du 13 février, au cours duquel vous m'avez demandé de vous faire part de mon sentiment sur l'assujettissement des bateaux-logement de vos adhérents à la taxe foncière sur le fondement de l'article 1381-3° du Code Général des Impôts et de l'instruction administrative C113.

1- Je rappelle tout d'abord en fait que l'article 1381-3° du Code Général des Impôts énonce que « *sont également soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties : ... 3- les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie, même s'ils sont seulement retenus par des amarres* ».

La circulaire interprétative C113, après avoir considéré comme imposables, soit un pavillon flottant construit et aménagé non en vue de naviguer mais pour servir aux réunions des membres d'une société, ou une péniche ne se déplaçant que d'une façon exceptionnelle et ayant été transformées en atelier de réparation, affirme qu'« *en revanche, un bateau immatriculé sur les registres de l'inscription maritime et affecté à l'habitation permanente de son propriétaire ne saurait être imposé à la taxe foncière, dès lors que, étant en état de naviguer, il ne serait pas utilisé en un point fixe - critère essentiel d'imposition - nonobstant le fait que ses déplacements seraient peu fréquents* ».

Votre expérience montre que ces dispositions font l'objet d'interprétations différentes suivant les services de l'Administration.

Certains services, appliquant strictement la circulaire, se prononcent pour l'exonération dès lors que le bateau est en état, techniquement et administrativement, de naviguer. D'autres exigent que soit rapportée la preuve de déplacements effectifs, sans que le nombre et la fréquence de ces déplacements soient précisément définis.

---

27 RUE DE L'UNIVERSITÉ - 75007 PARIS  
TÉL. 01 43 25 69 60 - FAX 01 43 54 68 65  
gerard.courchinoux@wanadoo.fr - Palais E 819

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Ces pratiques divergentes conduisent à une taxation au cas par cas, qui confine à l'arbitraire.

Afin d'éviter une multiplication des contentieux, qui ne pourrait que porter atteinte à vos bonnes relations avec l'Administration, vous souhaiteriez être éclairé sur le bien fondé en droit de l'assujettissement des bateaux-logement de la taxe foncière au regard tant de leur qualité de bien meuble, que des conditions définies à l'article 1381-3° précité.

2- Il n'est pas contestable que les bateaux ont la qualité de meuble par définition de la loi.

C'est ce qui résulte expressément de l'article 531 du Code Civil, qui énonce : « *Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux... sont meubles* ». Cette définition devrait entraîner leur exonération de principe du champ d'application de la taxe foncière qui, comme son nom l'indique, ne frappe que les biens immobiliers, c'est-à-dire les biens attachés au sol par nature ou par incorporation, telle qu'une propriété bâtie ou non bâtie.

En effet, l'article 1381 du Code Général des Impôts prévoit que « *la taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France...* ».

L'article 1381-3° du Code Général des Impôts n'est-il donc pas contradictoire, tant avec cet article 1381 qu'avec l'article 531 du Code Civil ?

La contradiction n'est qu'apparente.

La loi fiscale est autonome par rapport aux autres législations. Les classifications établies par ces dernières et les régimes juridiques qui en découlent, ne lui sont pas obligatoirement opposables. Rien n'interdit donc à la loi d'assimiler pour l'application d'une mesure fiscale, un bien d'une catégorie à un autre bien d'une catégorie différente, tel un bien meuble à un bien immeuble au sens du Code Civil.

Il est donc vain d'opposer l'article 531 de ce Code à l'article 1381-3° du Code Général des Impôts.

3- Il reste que cette assimilation fiscale ne peut aller jusqu'à nier la spécificité de la définition des meubles et des immeubles, qui demeure la *summa divisio* des biens, sauf à rendre totalement incohérente notre législation.

C'est bien pourquoi, dans le domaine voisin des habitations légères de loisir, l'Administration a élaboré une doctrine s'efforçant de tenir compte de la définition, en droit commun, des meubles et des immeubles.

Selon cette doctrine, ces habitations sont imposables à la taxe foncière lorsqu'elles reposent sur des fondations ou une assise en maçonnerie, telles qu'il est impossible de les déplacer sans les démolir.

Si elles sont simplement posées sur le sol ou sur des supports de toute nature, elles ne sont soumises qu'à la taxe d'habitation lorsqu'elles ne disposent pas en permanence de moyens de mobilité (CE, 13 avril 1988, n° 64-547).

La synthèse ainsi faite par l'Administration entre la loi fiscale et la définition du meuble donnée par le Code Civil peut-elle être transposée aux bateaux-logement, par exemple, en considérant que seuls seraient soumis à la taxe foncière les bateaux privés administrativement ou techniquement de la faculté de se mouvoir ou de changer de place par l'effet d'une force étrangère ?

4- Je ne le pense malheureusement pas.

A mon avis, le critère essentiel de l'imposition, comme l'indique la circulaire 113 dont vous m'avez adressé une copie, n'est pas la navigabilité des bateaux mais leur utilisation à point fixe. En indiquant qu'un bateau « *seulement* » retenu par des amarres peut être imposé, le texte admet nécessairement qu'il peut avoir conservé ses facultés de mobilité.

Tel est le cas d'un ponton (CE, 26 juin 1921, *Compagnie Générale des Bateaux Parisiens*, Lebon p. 563), d'une péniche-atelier (CE, 24 février 1936, *Société Goiffon et Jorre*, Dupont p. 377), d'un dock flottant (CE, 24 décembre 1892, *Compagnie des Docks et Entrepôts de Marseille*, Lebon p. 978).

Dans tous ces cas, ces engins flottants ne sont pas incorporés au sol, mais y sont attachés par des amarres dont le largage permet de recouvrer leur mobilité.

Et pourtant, la jurisprudence les considère comme imposables parce qu'ils sont « *utilisés en un point fixe* ».

Or, la plupart des bateaux-logement sont bien utilisés de la même manière, « *en un point fixe* », même s'ils conservent la possibilité technique et administrative de se déplacer par leurs propres moyens et de naviguer, et même s'ils se déplacent occasionnellement, par exemple pour les visites réglementaires de la coque.

Le fait d'ailleurs que leur propriétaire paie une redevance d'occupation domaniale conforte la « *fixité* » de leur utilisation.

5- Il est vrai que la Direction des Services Fiscaux de l'Essonne, dans les documents que vous m'avez communiqués, semble avoir adopté une attitude plus ouverte. Ainsi, dans sa lettre du 6 juin 2005, elle écrit que pour être exonéré de la taxe, il est nécessaire de satisfaire aux conditions suivantes :

- être immatriculé sur les registres de l'inscription maritime,
- être détenteur du permis de navigation,
- avoir acquitté la vignette délivrée au titre de l'année en cours par les VNF,

sans faire allusion à la preuve de déplacements ou de voyages.

Mais dans une lettre du 28 novembre 2006, la Division Législation et Contentieux de la même Direction des Services Fiscaux de l'Essonne écrit que « *la fréquence et la durée des chantiers conditionnent le critère de fixité et d'assujettissement à la taxe* ».

De son côté, le Centre des Impôts Fonciers des Hauts-de-Seine sud exige que la réalité de la navigation des bateaux-logement soit établie en preuve pour accéder à une demande d'exonération.

Je suis donc porté à considérer qu'en droit pur, l'interprétation qui a été faite par la Cour Administrative d'Appel de Nancy dans l'affaire HOFFARTH (18 novembre 2003), selon laquelle il résulte des dispositions de l'article 1381 du Code Général des Impôts que « *sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, alors même qu'ils sont en état de naviguer, les bateaux aménagés notamment pour l'habitation lorsqu'ils sont utilisés à point fixe* », est juridiquement fondée, et que pour échapper à la taxe foncière, il faut démontrer qu'un bateau-logement a navigué, pas obligatoirement souvent, mais suffisamment longtemps pour ne pouvoir être attaché à un point fixe.

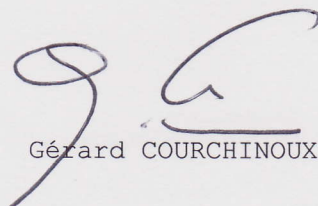
6- Cette conclusion va sans doute vous décevoir, d'autant plus qu'il peut paraître paradoxal que l'assujettissement des occupants du domaine public fluvial à une redevance domaniale soit interprété comme un critère de « *fixité* » justifiant leur imposition à la taxe foncière, alors que cette redevance ne leur confère aucune garantie de pérennité, toute convention d'occupation temporaire (COT) pouvant toujours être dénoncée dans l'intérêt du domaine.

Malheureusement, la loi fiscale est ce qu'elle est, et la jurisprudence des tribunaux administratifs, toujours soucieux des deniers publics, fait une interprétation plutôt extensive de l'article 1381-3° du Code Général des Impôts.

Vos adhérents peuvent toujours tenter de plaider le ou les déplacements quand ils ont la possibilité d'en justifier, mais je crains que cette voie ne se termine en impasse.

Il serait à mon avis intéressant, plutôt que d'engager systématiquement des contentieux avec les Directions Départementales des Impôts ou des Services Fiscaux, d'essayer d'obtenir de l'Administration centrale une modification de l'article 1381-3° du Code Général des Impôts, ou au moins une circulaire administrative plus généreuse que la circulaire actuelle.

Veillez croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs et les plus dévoués.



Gérard COURCHINOUX

**Compte rendu entretien téléphonique**  
**Avec Me Courchinoux**  
**Le 16/3/2007**

Bateaux logement : assujettissement à la taxe foncière

En préambule, je précise que j'avais compris ,au cours de notre entretien dans son cabinet le 13 février, avec Christian DUGUET ,qu'il devait nous faire une proposition d'étude sur le sujet ; particulièrement sur la possibilité de défendre auprès des tribunaux administratifs le fait qu'un bateau logement est un bien meuble, dans une situation précaire (autorisation d'occupation du domaine public pour 5 ans, révocable selon le bon vouloir de VNF)

De plus je suis déçue par la conclusion de son étude qui nous laisse très peu d'espoir d'obtenir gain de cause en cas de contentieux porté devant un tribunal administratif.

Me Courchinoux , penchait plutôt pour notre argumentaire et a dicté ce qu'il ressentait mais cela ne correspondait pas aux textes. Après avoir bien réfléchi et fait des recherches de jurisprudence et de doctrines , Il est arrivé à la conclusion présenté dans son étude (donc il a fait l'étude)

- Les tribunaux administratifs ne jugent pas en équité. Ils jugent en droit pur. Dans un contentieux, nous n'échapperons pas à l'application des textes. **Or la pierre d'achoppement est l'article 1381.3 du Code Général des Impôts « bateaux utilisés en un point fixe. »** Le fait qu'une péniche est un bien meuble n'a plus aucun effet. Le vrai critère est le point fixe.

En réalité, il n'y a pas en matière de droit fiscal de droit à l'égalité. La loi fiscale a le droit de frapper toute une catégorie de biens ou de personnes qui sont dans la même situation, en dehors des paramètres légaux qui peuvent jouer par ailleurs. La loi fiscale est autonome par rapport aux autres législations (code civil etc...)

En cas de contentieux nous seront rejetés car nous sommes en un point fixe. Pour les mobiliers home, ce n'est pas un article de loi qui s'applique à leur cas, mais une doctrine..

L'article 1381.3 du CGI aboutit à nier la réalité physique de ce qu'une péniche est un bien meuble.

Me Courchinoux ne croit pas au contentieux individuel. Le texte du CGI n'est que l'aboutissement d'une certaine jurisprudence. Il est inutile de faire un 2<sup>ème</sup> contentieux type dont le résultat probable ne fera qu'aggraver notre cas.

- Par ailleurs, il est convaincu que nous ne sommes pas sans arguments pour ne pas être assujettis à la T.F. car nous sommes sur le domaine public (donc pas propriétaires du terrain) avec des baux précaires.

Mais Bercy ne sera sensible à nos arguments que si nous sommes une force électorale ou si nous avons un pouvoir de nuisance.

Trouver un sénateur ou un député pour exposer non pas exclusivement en droit mais en fait (contraintes, insécurité juridique) Se battre sur le plan politique et non pas sur le plan juridique.

Proposer un gentlemen agreement avec la taxe d'habitation et la taxe ordures ménagères est une bonne idée. Nous assimiler à un propriétaire foncier, alors que nous ne sommes pas propriétaires du sol, c'est choquant pour des particuliers.(1)

**Angle d'attaque :**

- . surtout pas de contentieux auprès du tribunal administratif**
- . lutter sur le terrain politique. Obtenir un r/v à Bercy**

A Bercy, on peut plaider, outre le fait que le bateau logement est un bien meuble, en situation précaire, l'inégalité de traitement avec les mobiles home, argument qui serait sans valeur devant un tribunal administratif.

- (1) une société a obtenu le non assujettissement à la TF pour des bâtiments sis sur un sol dont elle n'était pas propriétaire (mine) non pas parce qu'elle n'était pas propriétaire du sol mais parce qu'elle a pu prouver que les bâtiments en fait appartenaient à l'Etat. Donc le fait de ne pas être propriétaire du sol est un argument fragile

En attendant , chacun doit plaider sa cause en arguant de sa mobilité – mais quelles preuves seront acceptées par les services fiscaux après la jurisprudence de Nancy ? et vite bien préparer l'entretien auprès de la Direction de la Législation Fiscale à Bercy (commentaires perso)