

## SOMMAIRE<sup>1</sup>

Arrêt rendu par une chambre

*France – préemption par l'administration fiscale, pour insuffisance du prix payé, d'un immeuble acquis par des particuliers (article 668 du code général des impôts)*

### I. EXCEPTIONS PRÉLIMINAIRES DU GOUVERNEMENT (non-épuisement des voies de recours internes)

A tous les stades de la procédure nationale, requérante a expressément invoqué les dispositions pertinentes de la Convention et indiqué en substance les griefs formulés à présent à Strasbourg.

Griefs tirés de l'incompatibilité de l'article 668 du code général des impôts avec l'article 1 du Protocole n° 1 : pas nouveaux.

Griefs relatifs à la procédure : Gouvernement n'a pas persuadé la Cour de ce qu'une allégation omise par la requérante devant la Cour de cassation avait des chances de succès – absence de mention d'une décision dans ce sens.

*Conclusion* : rejet (unanimité).

### II. ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

Exercice du droit de préemption : privation de propriété au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1.

#### **A. Finalité de l'ingérence**

Notion d'utilité publique ample par nature, et marge d'appréciation des Etats pour définir et organiser leurs politiques en matière fiscale et élaborer des mécanismes pour assurer le paiement des impôts – prévention de la non-perception de droits d'enregistrement supérieurs : objectif légitime et d'utilité publique – non-lieu à décider si le droit de préemption pourrait aussi viser légitimement à réguler le marché de l'immobilier.

#### **B. Légalité de l'ingérence**

Système du droit de préemption ne prête pas à critique sauf quand son emploi est discrétionnaire et que la procédure est inéquitable.

En l'espèce, exercice arbitraire, sélectif et guère prévisible de la mesure de préemption n'offrant pas les garanties procédurales élémentaires : absence de débat contradictoire respectueux du principe de l'égalité des armes – manque de précision et de prévisibilité de l'article 668 du code général des impôts – évolution du système juridique français sur ce point.

---

1. Rédigé par le greffe, il ne lie pas la Cour.

### **C. Proportionnalité de l'ingérence**

Juste équilibre devant régner entre la sauvegarde du droit de propriété et les exigences de l'intérêt général – proportionnalité à apprécier selon le degré de protection offert contre l'arbitraire et au vu du risque encouru par tout acheteur d'être privé de son bien.

Droit de préemption entrant en jeu rarement et de manière guère prévisible – existence d'autres techniques propres à décourager la fraude fiscale – impossibilité pour la requérante de contester utilement la mesure, laquelle lui a imposé une charge spéciale et exorbitante.

*Conclusion* : violation (cinq voix contre quatre).

## III. ARTICLE 6 §§ 1 ET 2 DE LA CONVENTION

### **A. Equité de la procédure**

Egalité des armes comporte l'obligation de ne pas placer l'une des parties dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire – procédure litigieuse n'a pas permis à la requérante de contester la position de l'administration et de défendre sa propre thèse.

*Conclusion* : violation (unanimité).

### **B. Durée de la procédure**

#### *a) Période à prendre en considération*

Point de départ : assignation devant le tribunal de grande instance de Strasbourg.

Terme : prononcé de l'arrêt de la Cour de cassation.

Total : sept ans et près de trois mois.

#### *b) Critères applicables*

Caractère raisonnable de la durée d'une procédure – s'apprécie à l'aide de critères consacrés par la jurisprudence de la Cour et suivant les circonstances de la cause – évaluation globale en l'occurrence.

Retards devant la cour d'appel (quatre ans) dus à l'encombrement du rôle – souhait compréhensible de la Cour de cassation de réunir des affaires similaires ne justifie pas la longueur de la procédure – laps de temps écoulé non raisonnable, eu égard à l'enjeu.

*Conclusion* : violation (unanimité).

### **C. Présomption d'innocence**

Mise en œuvre de la mesure de préemption n'équivaut pas à une déclaration de culpabilité.

*Conclusion* : non-violation (unanimité).

## IV. ARTICLE 13 DE LA CONVENTION

Exigences moins strictes que celles de l'article 6 § 1 et absorbées par elles en l'espèce.

*Conclusion* : non-lieu à examen (unanimité).

## V. ARTICLE 14 DE LA CONVENTION COMBINÉ AVEC LES ARTICLES 1 DU PROTOCOLE N° 1, ET 6 ET 13 DE LA CONVENTION

Absence de nécessité de connaître du grief.

*Conclusion* : non-lieu à statuer (unanimité).

## VI. ARTICLE 50 DE LA CONVENTION

**A. Dommage**

Dommage moral : suffisamment réparé par l'arrêt (unanimité).

Dommage matériel : question non en état et réservée (unanimité).

**B. Frais et dépens**

Frais exposés devant les juridictions nationales et les organes de la Convention – accueil de la demande de la requérante.

*Conclusion* : Etat défendeur tenu de verser à la requérante une certaine somme (unanimité).

## RÉFÉRENCES À LA JURISPRUDENCE DE LA COUR

6. 11. 1980, *Guzzardi c. Italie* ; 23. 9. 1982, *Sporrong et Lönnroth c. Suède* ; 24. 10. 1986, *AGOSI c. Royaume-Uni* ; 27. 10. 1987, *Pudas c. Suède* ; 23. 4. 1992, *Castells c. Espagne* ; 27. 10. 1993, *Dombo Beheer B.V. c. Pays-Bas*

PUBLICATIONS DE LA COUR EUROPÉENNE  
DES DROITS DE L'HOMME

PUBLICATIONS OF THE EUROPEAN COURT  
OF HUMAN RIGHTS

Série A : Arrêts et décisions  
Series A: Judgments and Decisions

Vol. 296

– A –

AFFAIRE HENTRICH c. FRANCE  
ARRÊT DU 22 SEPTEMBRE 1994

CASE OF HENTRICH v. FRANCE  
JUDGMENT OF 22 SEPTEMBER 1994

– B –

AFFAIRE BEAUMARTIN c. FRANCE  
ARRÊT DU 24 NOVEMBRE 1994

CASE OF BEAUMARTIN v. FRANCE  
JUDGMENT OF 24 NOVEMBER 1994

– C –

AFFAIRE KEMMACHE c. FRANCE (N° 3)  
ARRÊT DU 24 NOVEMBRE 1994

CASE OF KEMMACHE v. FRANCE (No. 3)  
JUDGMENT OF 24 NOVEMBER 1994

GREFFE DE LA COUR REGISTRY OF THE COURT  
CONSEIL DE L'EUROPE COUNCIL OF EUROPE  
STRASBOURG

1995

CARL HEYMANNS VERLAG KG · KÖLN · BERLIN · BONN · MÜNCHEN