

**Dossier n°1508262**  
**SARL Camelot Property Protection**

**Audience du 8 novembre 2017**

Merci Monsieur le président,

Monsieur le président, madame, monsieur les conseillers,

I. La SARL Camelot Property Protection, prestataire de service dans le domaine immobilier, offre à des propriétaires de louer à des particuliers leurs locaux vacants, notamment de bureaux, sous forme de contrats d'occupation de courte durée, entre deux mois et trois ans, dans le cadre du dispositif expérimental institué par l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLE. Ce dispositif repose sur la signature d'une convention entre le propriétaire et un organisme agréé par l'Etat, public ou privé, qui s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention. Cet organisme est chargé de loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. A la fin de l'année 2012, la société Camelot Property Protection a conclu avec la société RTE (Réseau de transport d'électricité) une convention de ce type portant sur des locaux situés 20 rue Francis de Pressensé à Puteaux. Ayant été imposée à la taxe d'habitation à raison de ces locaux au titre de l'année 2014, la société Camelot Property Protection, qui estime que les seuls redevables de cette taxe sont les résidents temporaires occupant ces locaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et qui s'est tournée en vain vers une administration fiscale qui n'a pas du tout compris l'objet de sa demande, vous demande aujourd'hui la décharge de cette taxe.

II. Aucune question de compétence ou de recevabilité ne se posant dans ce dossier, vous pourrez directement vous pencher sur le fond de l'affaire et plus précisément sur l'identification du redevable de la taxe d'habitation. L'article 1408 du code général des impôts précise à cet égard que la taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables.

A) Vous pourrez tout d'abord constater que si la société requérante se présente comme un simple prestataire de services, elle ne peut être regardée comme un simple intermédiaire entre la société RTE et les résidents temporaires. En effet, d'une part, l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 prévoit que le propriétaire met les locaux « à la disposition » de l'organisme agréé. D'autre part et dans le cas concret, la société Camelot Property Protection signe

en son nom propre les contrats d'occupation temporaires et perçoit à la fois les redevances versées par les résidents et celles versées par le propriétaire, qui la rémunère pour assurer la sécurité de ses locaux, à l'instar d'une société de gardiennage. La circonstance que le propriétaire assure à ses frais les travaux d'aménagement nécessaires à la transformation des locaux pour servir de lieux d'habitation et continue d'être redevable, dans une certaine mesure, de l'eau, du chauffage et de l'électricité consommés dans les locaux, ne nous paraissent pas de nature à remettre en cause l'existence d'une véritable mise à disposition des locaux au profit de la société.

B) Pour autant, lorsque les locaux d'habitation sont loués, ce qui est le cas en l'espèce, seuls les occupants sont en principe assujettis à la taxe d'habitation. L'administration fiscale, qui a fini par comprendre dans son second mémoire en défense que la société requérante ne sollicitait pas un dégrèvement de taxe foncière sur le fondement de l'article 1388 *quinquies* A du code général des impôts ou de taxe d'habitation sur le fondement du II de l'article 1414 de ce code, conteste néanmoins que les résidents temporaires des locaux situés à Puteaux puissent être regardés comme les redevables de la taxe d'habitation. Elle fait valoir, d'une part, que les contrats d'occupation sont précaires et temporaires, de sorte que l'occupation ne présente pas un caractère de permanence suffisant et, d'autre part, que l'importance des sujétions mises à la charge des résidents par le règlement intérieur annexé à leurs contrats fait obstacle à ce que ceux-ci puissent être regardés comme disposant de la jouissance privative de leurs logements.

S'agissant du critère tenant à la permanence de l'occupation, il est vrai que le Conseil d'Etat avait pu s'attacher, dans sa jurisprudence très ancienne, à prendre en compte la durée de l'occupation, qui ne devait pas être trop brève. Voyez par exemple sa décision du **3 décembre 1926, *Sieur Friederich*, n°87854, au recueil p. 1058**, dans laquelle il avait pu considérer qu'une personne ayant son habitation dans une commune et qui n'occupe que quelques mois un logement meublé dans une autre commune le temps d'un détachement provisoire ne peut être regardée comme habitant cette seconde commune. Dans une décision **SONACOTRA du 26 avril 1972, n°82320, A**, il a pu juger que les occupants d'un foyer-hôtel composé de chambres personnelles sommairement meublées mises à la disposition de travailleurs étrangers moyennant un loyer, devaient être regardés, compte tenu de la durée habituelle de leur séjour, comme ayant eu la libre disposition de leur chambre. Cette durée était en l'occurrence de dix mois en moyenne.

Pour autant, dans sa jurisprudence plus récente, la haute juridiction a semblé moins s'attacher à ce critère, qui paraît désormais avoir fusionné avec le second critère, tenant à l'importance des sujétions mises à la charge des occupants. Ainsi, par une décision du **28 mai 2003, *Ministre de l'économie c/ Commune de Saint-Martin-d'Hères*, n°238255**, le juge du Palais-Royal,

examinant le sort des étudiants logés dans les résidences universitaires gérées par les CROUS, met en balance la durée du bail, conclu pour la durée de l'année universitaire, et les interdictions et obligations résultant du règlement intérieur pour en déduire (nous citons) « *qu'en jugeant que ces dispositions, destinées à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité des étudiants locataires, ne sont pas de nature à retirer à chacun des intéressés la disposition personnelle du logement qui lui est attribué, la cour n'a ni dénaturé ni inexactly qualifié les faits de l'espèce* » (fin de citation). Plus précisément encore, dans sa décision du **21 mars 2008, Association Essor 93, n°291223, B**, le Conseil d'Etat examine les conditions et délais dans lesquels l'association gérant un centre d'hébergement de personnes défavorisées pouvait mettre fin à l'occupation des locaux ainsi que les sujétions résultant du règlement intérieur pour en déduire (nous citons) « *que, compte tenu de l'ensemble de ces restrictions ainsi mises à la libre occupation des logements par les personnes concernées, celles-ci ne peuvent être regardées comme en ayant eu la libre disposition ou jouissance au sens des dispositions précitées de l'article 1408 du code général des impôts* » (fin de citation). Nathalie Escaut indique d'ailleurs dans ses conclusions, après avoir décrit les sujétions résultant du règlement intérieur, telles que l'interdiction d'héberger ou de domicilier un tiers dans l'appartement, ainsi que l'obligation de laisser libre l'appartement pour toute personne mandatée par l'association, (nous citons encore) : « *Ces restrictions ne sont pas négligeables, mais vous pourriez hésiter à les considérer comme de nature à priver les personnes hébergées de la jouissance des locaux. Toutefois, il nous semble qu'en l'espèce, il vous faut, pour apprécier la réalité du droit de jouissance dont bénéficient les occupants des logements, prendre en compte une autre restriction qui tient à la précarité du droit d'occupation dont ils bénéficient. En effet, les contrats ne comportent aucun droit au maintien dans les locaux : ils sont résiliables sans délai ni préavis si les intéressés ne se présentent pas à trois rendez-vous successifs organisés pour leur réinsertion. Ils sont aussi résiliables sans préavis mais en laissant à l'intéressé un délai d'un mois pour quitter les lieux en cas de nuisance au voisinage, de vandalisme, de dégradation volontaire ou d'absence d'hygiène. Si vous ajoutez l'ensemble de ces restrictions, il nous semble que, dans les circonstances de l'espèce, vous pourrez juger que les personnes hébergées par l'association requérante ne bénéficient pas de la libre disposition de leur logement* » (fin de citation). C'est donc bien au regard de l'ensemble des stipulations du contrat d'occupation et du règlement intérieur, et non au regard de la seule durée d'occupation, que doit s'apprécier le critère unique de la libre disposition du logement.

S'agissant des restrictions à la libre disposition du logement, le Conseil d'Etat opère une distinction, ainsi que nous vous l'esquissions à l'instant, entre celles qui peuvent être regardées comme destinées à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité des locataires, et celles qui excèdent, par leur

importance, les premières et privent les occupants de la jouissance privative de leur logement (voyez notamment la décision de principe **Conseil d'Etat, 24 mars 1982, *Ministre du budget c/ Louriou, n°31725, B***). La lecture des conclusions du commissaire du gouvernement Rivière vous apprend qu'en l'espèce, n'ont pas été considérées comme excédant les restrictions destinées à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité des locataires l'obligation de laisser la direction procéder à tout moment à une visite ainsi que l'interdiction de faire de la cuisine dans les chambres et de recevoir un tiers pendant la nuit. Dans l'affaire ***Ministre c/ Commune de Saint-Martin-d'Hères précitée***, la haute juridiction a jugé de même s'agissant, outre des mêmes sujétions que celles que nous venons de citer, de l'interdiction d'introduire dans la résidence des animaux et des bicyclettes. Enfin, dans l'affaire ***Association Essor 93***, ainsi que nous vous le disions précédemment, l'élément déterminant, au-delà de ces interdictions classiques, a reposé sur la particulière précarité de l'occupation. Du côté des juges du fond, les seuls cas dans lesquels il a pu être jugé que les sujétions reposant sur les locataires privaient ceux-ci de la jouissance privative de leur logement portent sur des règlements intérieurs organisant, pour reprendre la formule du commissaire du gouvernement Rivière, une sorte de casernement. Ainsi en est-il de l'hébergement d'un militaire en dehors de la caserne mais selon des règles particulièrement strictes d'occupation (voyez en ce sens **TA de Melun, 18 février 1999, *Descamps, n°9800960***), d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés imposant de faire sa toilette à une heure déterminée et de prendre les repas avec les autres résidents (voyez **CAA Marseille, 3 mai 1999, *Association l'Education par le travail, n°97MA05186***) ou enfin d'un centre d'hébergement de jeunes travailleurs imposant, outre de nombreuses sujétions, la mise en œuvre d'un projet global de formation et pouvant mettre fin à l'hébergement en l'absence d'évolution dans ce projet sous la seule réserve d'un préavis de huit jours (**CAA Lyon, 31 décembre 2001, *Ministre de l'économie c/ ALJI, n°99LY02057***).

En l'espèce, les contrats d'occupation temporaire conclus entre la société Camelot Property Protection et les résidents le sont pour une durée de deux mois renouvelables sans pouvoir excéder trois ans. Cette durée contractuellement prévue est certes brève, mais la lecture des conclusions du commissaire du Gouvernement Delmas-Marsalet sous la décision **SONACOTRA** précitée vous apprend qu'il y a lieu de prendre en compte, indépendamment de la durée d'occupation prévue par le contrat, la durée réelle moyenne d'occupation par les résidents des locaux concernés. Or, en l'espèce, la société justifie par les pièces qu'elle verse au dossier que l'occupation par les locataires n'a pas été inférieure à cinq mois et, dans la grande majorité des cas, a duré plus d'un an. Ces durées d'occupation ne nous paraissent pas, par elles-mêmes, exclure la libre disposition des logements par les résidents. Par ailleurs, les stipulations des contrats prévoient, s'agissant de la résiliation, que celle-ci peut intervenir à la

suite d'un préavis d'un mois en cas de mise en vente, cession, mise en location, démolition de l'immeuble par le propriétaire ou si celui-ci veut réaliser des travaux à l'intérieur de cet immeuble. Elle peut également intervenir, en cas d'infractions au contrat ou au règlement intérieur qui lui est annexé, après un préavis d'un mois adressé au moins quinze jours après une mise en demeure de faire cesser ces infractions restée infructueuse. Il est d'ailleurs prévu par le contrat qu'un manquement susceptible d'entraîner la résiliation est constaté à la suite de l'envoi de trois courriers. Enfin, le contrat est résilié de plein droit quinze jours après le départ ou le décès du résident, sous réserve du droit au maintien dans les lieux du conjoint survivant, prévu à l'article 9 du contrat. Ces durées de préavis ne paraissent, là-encore, bien qu'elles soient inférieures à celles prévues par le droit commun, placer les locataires dans une telle précarité qu'ils seraient privés de la libre disposition des locaux. L'existence même du droit de maintien dans les lieux du conjoint survivant plaide d'ailleurs plutôt en faveur de la contribuable.

S'agissant ensuite des sujétions mises à la charge des résidents temporaires par le règlement intérieur, celles différant d'un contrat de bail de droit commun sont les suivantes : obligation de permettre une visite mensuelle des locaux par le gestionnaire ainsi qu'à certaines occasions déterminées, d'installer un extincteur et de ranger dans les cuisines de manière accessible une couverture anti-incendie, d'indiquer sans délai tout changement de numéro de téléphone ou d'adresse email, de prévenir la société de toute absence supérieure à trois jours, de l'informer de toute visite de tiers. Egalement interdiction de remplacer les serrures, d'en ajouter, de constituer des doubles des clés ou de confier celles-ci à un non-résident, d'introduire des équipements fonctionnant au gaz ou d'autres équipements que ceux dont sont pourvues les cuisines, de cuisiner hors des cuisines, d'introduire des animaux, d'héberger des tiers pour la nuit, de recevoir plus de deux personnes à la fois, d'introduire des mineurs au sein de la résidence, de réaliser le moindre aménagement dans le logement et enfin de contacter directement le propriétaire des locaux, tous contacts devant passer par la société Camelot Property Protection. D'autres clauses, comme l'engagement de renoncer à toute action en justice tenant à obtenir des délais pour quitter le logement ou l'engagement de confidentialité et de discrétion, sont également originales et, à les supposer légales et opposables, pour le moins contraignantes. Pour autant, compte tenu de la configuration et de la nature des locaux loués, qui ne sont pas à l'origine destinés à l'habitation, ces seules sujétions nous paraissent destinées à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité au sein de la résidence et n'ôtent pas pour autant aux résidents la libre jouissance de leurs logements.

Si vous nous suivez, vous considèrerez que les résidents temporaires des locaux mis à la disposition de la société Camelot Property Protection par la société RTE à Puteaux sont seuls redevables de la taxe d'habitation afférente

tant aux chambres louées qu'à une quote-part des parties communes qui leur sont accessibles (voyez en ce sens, **CE, 16 avril 1982, Bertin, n°18982, B**, dont le principe a été réaffirmé récemment en matière d'immobilisations corporelles de nature commerciale par **CE, 3 mai 2011, SA Bazar de l'Hôtel de Ville, n°312762, B**).

**PCMNC :**

- **à la décharge totale de la taxe d'habitation mise à la charge de la SARL Camelot Property Protection au titre de l'année 2014 à raison des locaux sis 20 rue Francis de Pressensé à Puteaux ;**
- **à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge de l'Etat sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;**
- **et enfin, au rejet du surplus des conclusions présentées par la requérante.**