TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE ROUEN

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2502760

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. B...

M. Patrick Minne
Magistrat désigné

Le tribunal administratif de Rouen,

(Le magistrat désigné)

Mme Clémence Barray
Rapporteure publique

Audience du 25 juin 2026
Décision du 25 août 2026

C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 3 juin 2025, et deux mémoires, enregistrés les 26 juin 2025 et 27 avril 2026, M. C... B... demande au tribunal de prononcer la décharge de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 2024 dans la commune de Rouen.

M. B... soutient, dans le dernier état de ses écritures, que :

- le logement en cause n'étant pas achevé, il n'entre pas dans le champ d'application de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- il n'est pas imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties dès lors que seul le réservant a effectivement acquis le bien en litige pour y faire réaliser des travaux afin d'augmenter sa valeur et de ce fait, ce dernier était seul redevable des cotisations de taxe foncière au titre de l'année 2024 pour l'ensemble des lots à rénover ;
- il peut bénéficier du dégrèvement pour vacance prévu par le I de l'article 1389 du code général des impôts ;
- il n'est pas vraiment propriétaire du bien.

Par un mémoire en défense et des pièces, enregistrés le 13 novembre 2025, le directeur régional des finances publiques de Normandie conclut au rejet de la requête.

Le directeur soutient qu'aucun moyen n'est fondé.

Vu :

- la décision par laquelle M. A... a été désigné comme juge statuant seul dans les matières indiquées à l'article R. 222-13 du code de justice administrative ;
- la décision par laquelle le président de la formation de jugement a dispensé la rapporteure publique, sur sa proposition, de prononcer des conclusions à l'audience en application de l'article R. 732-1-1 du code de justice administrative ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Le rapport a été présenté au cours de l'audience publique, les parties n'étant ni présentes, ni représentées.

Considérant ce qui suit :

1. Propriétaire d'un appartement situé au 225, rue G. à Rouen, M. B... conteste son assujettissement à la taxe foncière sur les propriétés bâties au titre de l'année 2024 à raison de ce bien.

2. Les dispositions du I de l'article 1389 du code général des impôts subordonnent le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties à la condition, notamment, que la vacance de l'immeuble normalement destiné à la location soit indépendante de la volonté du propriétaire. Le caractère contraint de la vacance s'apprécie eu égard aux circonstances dans lesquelles cette vacance est intervenue et aux démarches accomplies par le propriétaire, selon les possibilités qui lui étaient offertes, en fait comme en droit, pour la prévenir ou y mettre fin. Par ailleurs, en vertu de l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation, toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation notamment, ou destiné après travaux à cet usage, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du chapitre relatif aux ventes d'immeubles à rénover. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Ce dispositif ne s'applique pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

3. Il est constant que M. B... a fait l'acquisition de l'appartement mentionné au point 1 en vertu d'un contrat dit de bien à rénover, par acte du 31 décembre 2023, en toute connaissance de l'état de l'immeuble. A la date de l'acquisition du local, des travaux de rénovation avaient débuté en vertu du contrat de réservation du 3 octobre 2023, au plus tard le 31 octobre 2023. L'administration ne fait pas valoir que les travaux, par la nature des interventions ou leur coût, auraient excédé les préconisations des autorités compétentes pour mettre fin au caractère inhabitable du logement et pour le remettre sur le marché locatif. Si les travaux, d'ailleurs

toujours en cours en 2025 dès lors qu'ils ont été, en vertu de l'attestation d'achèvement produite par le requérant, terminés le 29 janvier 2025, ont duré plus de deux ans, ont revêtu un caractère important et ont pu contribuer à l'accroissement de la valeur du patrimoine détenu par le requérant, ils étaient le seul moyen de mettre un terme à la vacance du logement. M. B..., propriétaire dès l'acquisition, justifie donc, par la nature du contrat et des travaux effectués, avoir réalisé dans un délai normal les diligences qui lui incombaient pour mettre fin à l'absence de mise en location. Par suite, il établit que la vacance d'occupation de l'appartement, en ce qu'elle a duré toute l'année 2024, était indépendante de sa volonté au sens des dispositions rappelées ci-dessus de l'article 1389 du code général des impôts.

4. Il résulte de ce qui précède que M. B... est fondé à demander la décharge de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 2024 dans la commune de Rouen.

D E C I D E :

Article 1er : M. B... est déchargé de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 2024 dans la commune de Rouen.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. C... B... et au directeur régional des finances publiques de Normandie.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 août 2026.

Le magistrat désigné,	Le greffier,
Signé :	Signé :
P. A...	N. BOULAY

La République mande et ordonne au directeur régional des finances publiques de Normandie en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

N. BOULAY