

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE**

N°2107724

M. A...

M. Pfauwadel
Magistrat désigné

M. Journé
Rapporteur public

Audience du 21 décembre 2023
Décision du 28 décembre 2023

19-03-03-01

D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Grenoble

Le magistrat désigné

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 10 novembre 2021 et le 14 décembre 2023, M. B... A..., représenté par Me Pignier demande au tribunal :

1°) la réduction de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 2019 dans les rôles de la commune de Grenoble ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 1500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- l'administration fiscale a augmenté la valeur locative de son bien en 2019 sans respecter le principe général des droits de la défense ;
- l'appartement doit être classé en catégorie 6 au lieu de 5 et sa valeur locative évaluée par comparaison avec le local-type n° 103 dont la valeur locative est de 5,79 euros/m² ;
- le coefficient d'entretien doit être fixé à 1 au lieu de 1,20 et ce coefficient devrait également s'appliquer à la cave et à la terrasse ;
- le correctif d'ensemble doit être fixé à 1.05 compte tenu du correctif d'ascenseur de + 0,05 ;
- la surface corrigée de l'appartement considéré est de 23m² et la surface réelle est de 18 m² ;
- les équivalences superficielles sont de 25 et non de 30 m², soit une surface pondérée totale de 50 m² ;
- la valeur locative 1970 peut ainsi être fixée à 290 euros au lieu de 416 euros.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 mai 2022, le directeur départemental des finances publiques de l'Isère conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Un mémoire présenté par le directeur départemental des finances publiques de l'Isère enregistré le 15 décembre 2023 n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné M. Pfauwadel en application de l'article R. 222-13 du code de justice administrative.

Le président de la formation de jugement a dispensé le rapporteur public, sur sa proposition, de prononcer des conclusions à l'audience.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique, le rapport de M. Pfauwadel, magistrat désigné, et les observations de Me Pignier, avocate de M. A...

Considérant ce qui suit :

1. M. A... est propriétaire d'un appartement située 8 avenue Albert 1^{er} de Belgique à Grenoble. Ayant constaté que sa cotisation de taxe foncière au titre de l'année 2019 avait subi une augmentation supérieure à celle résultant de la revalorisation du coefficient d'actualisation et des taux d'imposition, il a présenté une réclamation à laquelle l'administration fiscale n'a pas répondu. Il demande au tribunal de prononcer la réduction de cette taxe en soutenant d'une part que l'administration fiscale a irrégulièrement augmenté la valeur locative de son bien et d'autre part que la valeur locative 1970 est surévaluée.

Sur la régularité de la procédure d'imposition :

2. Lorsqu'une imposition est, telle la taxe foncière sur les propriétés bâties, assise sur la base d'éléments qui doivent être déclarés par le redevable, l'administration fiscale ne peut établir, à la charge de celui-ci, des droits excédant le montant de ceux qui résulteraient des éléments qu'il a déclarés qu'après l'avoir, conformément au principe général des droits de la défense, mis à même de présenter ses observations.

3. La direction départementale des finances publiques de l'Isère soutient qu'elle a procédé en 2019 à une opération de mise à jour des valeurs locatives d'un nombre important de logements, consistant à prendre en compte, au niveau de la valeur locative 1970, des éléments de confort définis à l'article 324 T de l'annexe III au code général des impôts jusqu'alors non pris en compte, et principalement le chauffage central. En l'espèce, l'ajout du chauffage central a fait passer la valeur locative 1970 de l'habitation de 377 euros à 416 euros. L'administration soutient qu'un courrier d'information, automatisé en raison du nombre important de locaux concernés, a été adressé à chaque propriétaire concerné afin qu'il puisse faire valoir ses observations et que l'envoi

au requérant de ce courrier est établi par la mention de son nom sur le tableau comportant la liste des propriétaires destinataires des courriers d'information. Toutefois, le requérant soutient ne pas avoir reçu de courrier d'information. La seule production par l'administration du modèle type du courrier d'information envoyé de façon automatisée et de l'extrait, concernant le requérant, du tableau comportant la liste des propriétaires destinataires du courrier, ne suffit pas, faute de production d'un accusé réception, à établir qu'il a été mis à même de présenter ses observations, conformément au principe général des droits de la défense. Par suite, le requérant est fondé à demander la réduction du montant de la taxe foncière 2019 correspondant à la revalorisation de la valeur locative opérée la même année par l'administration fiscale.

Sur la valeur locative de 1970 :

En ce qui concerne le classement du bien :

4. Aux termes de l'article 1496 du code général des impôts : « I. La valeur locative des locaux affectés à l'habitation (...) est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux. II. La valeur locative des locaux de référence est déterminée d'après un tarif fixé, par commune ou secteur de commune, pour chaque nature et catégorie de locaux, en fonction du loyer des locaux loués librement à des conditions de prix normales et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune ». Aux termes de l'article 324 G de l'annexe III au même code : « I. - La classification communale consiste à rechercher et à définir par nature de construction (maisons individuelles immeubles collectifs dépendances bâties isolées) les diverses catégories de locaux d'habitation existant dans la commune. (...) ». Aux termes de l'article 324 H de la même annexe : « I. - Pour les maisons individuelles et les locaux situés dans un immeuble collectif, la classification communale est établie à partir d'une nomenclature-type comportant huit catégories, en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux mentionnés au tableau ci-après. (...). III. - Dans les cas deux cas prévus aux I et II, il peut toutefois être procédé à la création de catégories intermédiaires combinant, dans des proportions simples, deux catégories-types. IV. - Les caractéristiques physiques afférentes à chaque nature et catégorie de locaux retenus lors de la classification communale sont inscrites au procès-verbal des opérations de la révision. ». Ces critères sont le caractère architectural de l'immeuble, la qualité de la construction, la distribution du local et sa conception générale, l'équipement du local, l'impression d'ensemble donnant le caractère général de l'habitation.

5. Il ressort de l'extrait du procès-verbal 6670H de la commune de Grenoble que les habitations de la catégorie 5 correspondent à des constructions d'assez bonne apparence, construites avec des matériaux de qualité assurant une habitabilité satisfaisante, de conception classique comportant une salle de séjour d'assez bonne dimension et équipées d'une salle de bains et habituellement d'un baignoire ou douche et du chauffage central dans les immeubles récents ; les habitations de la catégorie 6 correspondent à des constructions d'aspect très ordinaire à façade simple, construites avec des matériaux ordinaires assurant une assez bonne habitabilité, de conception très simple avec en général un faible développement des pièces pour les immeubles récents, équipées habituellement d'une salle d'eau dans les immeubles récents et d'un WC particuliers.

6. M. A... soutient que son appartement, qui a été classé catégorie 5, doit être classé en catégorie 6 et être évalué par référence au local n° 103 correspondant à cette dernière catégorie dont la valeur locative est de 5,79 euros/m². Il ressort de la photographie de l'immeuble collectif versée au dossier par l'administration, le requérant n'en produisant pas, que celui-ci est d'assez bonne apparence. Si le requérant fait valoir que les pièces d'habitation disposent de surfaces

réduites, il ne produit aucune pièce de nature à établir le caractère erroné de la classification en catégorie 5.

En ce qui concerne le coefficient d'entretien :

7. Aux termes de l'article 324 P de l'annexe III au code général des impôts : « *La surface pondérée comparative de la partie principale augmentée, le cas échéant, en ce qui concerne la maison, de la surface pondérée brute des éléments visés au b du I de l'article 324 L, est affectée d'un correctif d'ensemble destiné à tenir compte, d'une part, de l'état d'entretien de la partie principale en cause, d'autre part, de sa situation. Ce correctif est égal à la somme algébrique des coefficients définis aux articles 324 Q et 324 R. La surface pondérée nette ainsi obtenue est arrondie au mètre carré inférieur.* » Aux termes de l'article 324 Q de l'annexe III à ce même code : « *Le coefficient d'entretien est déterminé conformément au barème suivant : Bon – Construction n'ayant besoin d'aucune réparation 1,20. Assez bon – Construction n'ayant besoin que de petites réparations 1,10. Passable – Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité 1. Médiocre – Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées 0,90. Mauvais – Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties 0,80* ». Pour l'appréciation du coefficient d'entretien d'un immeuble à la date de l'imposition, doivent notamment être pris en compte les travaux envisagés dont la nécessité est attestée, dès lors que leur nature et leur montant révèlent le besoin de réparation de la construction.

8. L'immeuble collectif dans lequel se trouve l'appartement de M. A... a été affecté du coefficient d'entretien de 1,20, qui n'est pas contredit par la photographie de sa façade produite par l'administration fiscale. En se bornant à indiquer que malgré un entretien régulier, l'immeuble présente des défauts permanents dus à la vétusté des lieux, le requérant n'apporte aucun élément justifiant l'application d'un coefficient d'entretien de 1 correspondant à un état d'entretien passable de l'immeuble.

En ce qui concerne les équivalences superficielles :

9. Aux termes de l'article 324 T de l'annexe III au code général des impôts : « *I. La surface pondérée totale de la partie principale est obtenue en ajoutant à sa surface pondérée nette les surfaces représentatives des éléments d'équipement en état de fonctionnement. Ces équivalences superficielles sont déterminées conformément au barème suivant : Eau courante : 4 m² ; Gaz (en cas d'installation fixe) : 2 m² ; Electricité (par installation quelle que soit l'utilisation du courant) : 2 m² ; Installation sanitaire (évier et w.-c. exclus) : par baignoire : 5 m² ; par receveur de douches ou bac à laver : 4 m² ; Par lavabo et autre appareil sanitaire : 3 m² ; W.-C. particulier (par unité) : 3 m² ; Egout (raccordement au réseau d'eau) par local : 3 m² ; Vide-ordures (que celui-ci soit particulier au local ou commun à l'étage) : 3 m² ; Chauffage central, par pièce et annexe d'hygiène (que l'installation soit particulière au local ou commune aux différents locaux de l'immeuble) : 2 m². (...)* ».

10. Le requérant soutient que les équivalences superficielles devraient être ramenées à 25 m² au lieu de 30 m². Toutefois, et comme le précise l'administration fiscale en défense, l'élément chauffage central existant en 2019 a été inclus dans le calcul. Il résulte ainsi de l'instruction que le nombre de m² retenu par l'administration, se décompose comme suit : eau (4m²), gaz (2m²), électricité (2m²), le tout à l'égout (3 m²), un vide-ordures (3m²), un receveur de douche (4m²), un lavabo (3m²), un WC (3m²), le chauffage (2m² par pièces pour 3 pièces soit 6m²) soit total 30 m². Dès lors, le moyen ne peut qu'être écarté.

11. Pour contester la surface retenue par l'administration fiscale, le requérant ne produit aucun élément suffisamment probant pour établir qu'en ayant retenu une telle superficie l'administration se serait méprise sur les éléments relatifs au bien imposé.

12. Il résulte de tout ce qui précède que le requérant est seulement fondé à demander que la valeur locative 1970 de son appartement soit fixée à 377 euros pour la détermination du montant de la taxe foncière 2019 et à obtenir la décharge du montant de sa cotisation correspondant à la revalorisation opérée la même année par l'administration.

Sur les frais liés au litige :

13. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées M. A... sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La valeur locative 1970 de l'appartement de M. A... pour la détermination du montant de la taxe foncière au titre de l'année 2019 est fixée à 377 euros.

Article 2 : M. A... est déchargé de la différence entre le montant de la cotisation de taxe foncière 2019 à laquelle il a été assujetti et celui résultant de l'article 1^{er}.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. B... A... et à la direction départementale des finances publiques de l'Isère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 28 décembre 2023.

Le magistrat désigné,

Le greffier,

T. PFAUWADEL

M. PALMER

La République mande et ordonne au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique en ce qui le concerne ou 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.