

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

N° 2001075

SA GECINA

M. Bénard
Rapporteur

M. Philipbert
Rapporteur public

Audience du 15 octobre 2020

Lecture du 5 novembre 2020

19-03-01-02

C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Melun

(3^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 3 février 2020 et le 14 avril 2020, la société anonyme (SA) Gecina, représentée par la SELAS M2C Avocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision de la commission départementale des valeurs locatives du Val-de-Marne publiée le 6 décembre 2019 en tant qu'elle affecte d'un coefficient de localisation de 1,1 les parcelles cadastrales de la section C n° 124, 125 et 126 situées dans la commune d'Arcueil ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'avis de la commission intercommunale des impôts directs est insuffisamment motivé ;

- la décision attaquée ne comporte pas les prénom, nom, qualité et la signature de ses auteurs en violation des articles L. 212-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration ;

- la décision est entachée d'erreur de droit en ce que la modification des coefficients de localisation des parcelles concernées n'est pas fondée sur la constatation de la survenance au cours de la période de référence d'un événement objectif de nature à modifier la situation des parcelles au sein du secteur d'évaluation ;

- la décision est entachée d'erreur de droit en ce que la modification des coefficients de localisation est fondée sur l'environnement général des parcelles et non sur leur situation particulière ;

- des parcelles contiguës bénéficiant des mêmes avantages n'ont pas été affectées d'un coefficient de localisation ;
- la commission a fait une application des coefficients de localisation ciblée sur les immeubles de grande taille ;
- l'application d'un coefficient de localisation aux parcelles en cause remet en cause le découpage en secteur d'évaluation.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 28 février 2020 et le 13 mai 2020, le directeur départemental des finances publiques de Seine-et-Marne conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés par la SA Gecina ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif, notamment son article 17 ;
- 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.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Bénard,
- et les conclusions de M. Philipbert, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Aux fins de l'établissement des impôts directs locaux, la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels du Val-de-Marne a arrêté, après avis de la commission intercommunale des impôts directs de l'établissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre (EPT 12), la liste des parcelles affectées de coefficients de localisation. La société Gecina conteste cette décision en tant qu'elle affecte d'un coefficient de localisation de 1,1 les parcelles situées sur le territoire de la commune d'Arcueil, dont elle est propriétaire, cadastrées C n° 124, 125 et 126.

2. Aux termes de l'article 1498 du code général des impôts : « (...) II. – A. – La valeur locative de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif à la date de référence du 1^{er} janvier 2013, sous réserve de la mise à jour prévue au III de l'article 1518 ter. / Elle est obtenue par application d'un tarif par mètre carré déterminé conformément au 2 du B du présent II à la surface pondérée du local définie au C du présent II. / B. – 1. Il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou sections cadastrales de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène. (...) / 2. Les tarifs par mètre carré sont déterminés sur la base des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés. (...) Les tarifs par mètre carré peuvent être majorés de 1,1, 1,15, 1,2 ou 1,3 ou minorés de 0,7, 0,8, 0,85 ou 0,9, par application d'un coefficient de localisation destiné à tenir compte de la situation particulière de la parcelle d'assise de la propriété au sein du secteur

d'évaluation. (...) ». Aux termes de l'article 1518 ter du même code, dans sa version applicable : « (...) II. – *La commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels prévue à l'article 1650 B peut modifier chaque année l'application des coefficients de localisation mentionnés au 2 du B du II de l'article 1498, après avis des commissions communales ou intercommunales des impôts directs respectivement prévues aux articles 1650 et 1650 A. (...) ».*

Sur la légalité externe :

3. La décision attaquée a été prise après que l'avis de la commission intercommunale des impôts directs de l'établissement public territorial Orly-Seine-Bièvre, émis lors de sa séance du 19 septembre 2019, a été préalablement recueilli. Contrairement à ce que soutient la société requérante, cet avis est, en tout état de cause, suffisamment motivé. Par suite, ce moyen doit être écarté.

4. Le procès-verbal de séance de la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels du 25 octobre 2019 comporte le prénom, le nom, la qualité et la signature de tous les membres présents ayant adopté les nouveaux coefficients de localisation. Par suite, le moyen manque en fait et doit être écarté.

Sur la légalité interne :

5. Il ressort des pièces du dossier que la commission départementale des valeurs locatives du Val-de-Marne n'a pas fait usage de la faculté qui lui était offerte par les dispositions du 2 du B de l'article 1498 du code général des impôts de fixer un coefficient de localisation lorsqu'elle a arrêté les valeurs locatives des parcelles litigieuses appartenant à la société Gecina. En conséquence, par la décision contestée dans le cadre de la présente instance, la commission départementale n'a pas procédé à la modification des coefficients de localisation mais les a, au contraire, fixés pour la première fois. Par suite, afin de procéder à cette opération la commission départementale n'était, en tout état de cause, pas tenue de constater au préalable un changement de circonstances affectant la situation des parcelles litigieuses au sein du secteur d'évaluation et le moyen invoqué par la société requérante est ainsi inopérant.

6. Des considérations tenant à l'environnement de la parcelle, telles que la proximité d'infrastructures, sont des facteurs susceptibles de caractériser une situation particulière au sein du secteur d'évaluation au sens des dispositions précitées de l'article 1498 du code général des impôts et sont ainsi de nature à justifier l'application d'un coefficient de localisation. La circonstance que de telles considérations sont susceptibles de s'appliquer à plusieurs parcelles est sans incidence sur l'existence, pour chacune d'elle, d'une situation particulière au sein du secteur d'évaluation justifiant l'application d'un coefficient de localisation, qu'il appartient à la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels de caractériser, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir. Le moyen tiré de l'erreur de droit qu'aurait commise la commission en se fondant sur de tels éléments doit, par suite, être écarté.

7. Il ressort des pièces du dossier que pour justifier l'application d'un coefficient de localisation de 1,1 aux parcelles cadastrales C n° 124, 125 et 126 de la commune d'Arcueil, la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels du Val-de-Marne a retenu que les parcelles en cause étaient desservies par un carrefour routier situé sur l'axe menant vers Paris, sur lequel elles ont un accès direct, par plusieurs lignes de bus et par une station de vélos en libre-service. Ces éléments manifestent la prise en compte de la situation particulière des parcelles en cause et sont de nature à justifier l'application d'un tel coefficient.

8. Si, en vertu des dispositions précitées du II de l'article 1498, les commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels ont la faculté de prévoir, pour certains locaux, l'application de coefficients de localisation minorant ou majorant la valeur locative résultant du produit de la surface pondérée et du tarif d'évaluation, elles ne sont pas tenues de mettre en place de tels coefficients.

9. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que si la requérante fait valoir que des parcelles contiguës ne se sont pas vu appliquer de coefficient de localisation, la décision d'instituer un coefficient de localisation ne constituant qu'une simple faculté, elle ne peut utilement invoquer cette circonstance au soutien de sa demande. En tout état de cause, l'application du coefficient de 1,1 aux parcelles voisines cadastrées C n° 119 et B n° 199, 205 et 194 entend précisément appliquer le même coefficient aux parcelles bénéficiant des mêmes avantages et la requérante n'établit pas que d'autres parcelles seraient dans une situation identique à celles des parcelles concernées.

10. Il en résulte également que la circonstance, à la supposer établie, que la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels aurait privilégié l'application des coefficients de localisation aux immeubles de grande taille est, en l'absence de détournement de pouvoir, sans incidence sur la légalité de la décision attaquée.

11. Enfin, il n'est pas contesté que les parcelles en litige présentent un marché locatif homogène avec les autres communes ou sections cadastrales de communes ayant été classées dans le quatrième secteur d'évaluation du Val-de-Marne. L'attribution d'un coefficient de localisation conduisant à majorer la valeur locative d'une fraction pouvant atteindre 30 % a été prévue par le législateur. Ainsi qu'il a été dit au point 7, l'attribution du coefficient de localisation litigieux est justifiée par la situation particulière des parcelles en cause au sein du secteur d'évaluation, conformément aux dispositions précitées de l'article 1498 du code général des impôts. Par suite, la société requérante ne peut utilement soutenir que la majoration des tarifs par mètre carré par application d'un coefficient de localisation serait susceptible de remettre en cause le classement des parcelles dans un secteur d'évaluation.

12. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions aux fins d'annulation présentées par la société Gecina doivent être rejetées. Par voie de conséquence, ses conclusions relatives aux frais liés à l'instance doivent également être rejetées.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de la SA Gecina est rejetée.