# 2 juillet 2026
# Tribunal judiciaire de Nice
# RG n° 24/02702

### 3ème Chambre civile

## Texte de la **décision**

### Entête

COUR D'APPEL D'[Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

GREFFE
(Décision Civile)

JUGEMENT : [C] [S] c/ Etablissement public Monsieur le Directeur des Impots des Alpes-Maritim es (DGFIP06)

MINUTE N° 26/

Du 02 Juillet 2026

3ème Chambre civile
N° RG 24/02702 - N° Portalis DBWR-W-B7I-P2YG

Par jugement de la 3ème Chambre civile en date du deux Juillet deux mil vingt six

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Corinne GILIS, Présidente, assistée de Audrey LETELLIER-CHIASSERINI, Greffier, présente uniquement aux débats

Vu les Articles 812 & 816 du Code de Procédure Civile sans demande de renvoi à la formation collégiale ;

DÉBATS

A l'audience publique du 05 Mai 2026 le prononcé du jugement étant fixé au 02 Juillet 2026 par mise à disposition au

greffe de la juridiction ;

PRONONCÉ

Par mise à disposition au Greffe le 02 Juillet 2026, signée par Corinne GILIS, Présidente, assistée de Louisa KACIOUI , Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

NATURE DE LA DÉCISION : contradictoire, en premier ressort, au fond.

Grosse délivrée à

Me Mérouane BRAHIMI

expédition délivrée à

le

mentions diverses

DEMANDEUR:

Monsieur [C] [S]
[Adresse 1]
[Localité 2]
représenté par Me Mérouane BRAHIMI, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

DEFENDERESSE:

Etablissement public Monsieur le Directeur des Impots des Alpes-Maritim es (DGFIP06) pris en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège
Centre des Finances Publics, Hôtel des Impôts
[Adresse 2]
[Localité 3]
Ayant fait signifié leurs conclusions

## Exposé du litige

**********

EXPOSE DU LITIGE

[F] [M] est décédée le [Date décès 1] 2016, laissant pour lui succéder selon testament du 7 mai 2015, [C] [S], en qualité de légataire universel.

Le 7 septembre 2016 [C] [S] a transmis au service en charge de l'enregistrement une déclaration partielle de succession relative à la perception de 265 287,63 € au titre d'un contrat d'assurance-vie ouvert par la défunte; il en est résulté des droits de 139 916 €.

Le 28 mai 2019 [C] [S] a déposé une déclaration de succession listant les éléments d'actif et de passif de la succession, aboutissant à un actif net taxable de 265 774,57 €. Il a été mentionné deux biens immobiliers dans l'actif, soit un bien situé [Adresse 3] à [Localité 4] et l'autre sis [Adresse 4] à [Localité 4] respectivement évalués à 70 000 € et 200 000 € au jour du décès de [F] [M].

Le 14 septembre 2020, l'administration fiscale a adressé une proposition de rectification modèle 3905 estimant que les deux biens immobiliers étaient sous-évalués et a proposé que la valeur de 70 000 € soit portée à 112 000 € et celle de 200 000 € à 261 000 €.

Une proposition de rectification modèle 2120 a été adressée le même jour par l'administration fiscale celle-ci ayant constaté l'omission dans la déclaration de succession des droits indivis à hauteur de 1/16 détenus par la défunte dans quatre parcelles de terre à [Localité 5] (Alpes-Maritimes) au lieu-dit [Adresse 5] d'une superficie totale de 28 275 m², l'administration ayant valorisé ses biens à hauteur de 8494 €.

Le 26 octobre 2020, l'administration fiscale a fait droit aux observations du contribuable et a réduit la valeur imposable du bien situé [Adresse 6] à 240 000 €.

Dès lors, des droits supplémentaires à hauteur de 56 309 €, auxquels se sont ajoutés des intérêts de retard pour 6869 € et la majoration de 40 % sur la totalité des droits dus à la suite du non dépôt de la déclaration de succession dans les 90 jours de la mise en demeure, a porté le total réclamé à la somme de 126 582 €.

La commission départementale de conciliation, saisie par [C] [S], exclusivement pour le bien situé [Adresse 6] a par avis du 16 mars 2022 confirmé la valorisation du bien à hauteur de 240 000 €.

Le 7 avril 2022 la décision de la commission été communiquée au contribuable.

Le 29 avril 2022 un avis de mise en recouvrement a été émis.

[C] [S] a introduit en application de l'article R*196-1 du livre des procédures fiscales 2 réclamations contentieuses le 1er août 2022 et le 18 décembre 2023.

À défaut de réponse de l'administration fiscale, par acte délivré par commissaire de justice en date du 22 juillet 2024, [C] [S] et son épouse [O] [W] ont fait assigner devant le tribunal judiciaire de Nice le directeur départemental des impôts des

Alpes-Maritimes et demandent à la judiction de :
– décharger [C] [S] du paiement des droits complémentaires réclamés et d'annuler par voie de conséquence la proposition de rectification du 19 septembre 2020 et les avis de mise en recouvrement postérieurs au sujet du paiement desdits droits,
– décharger [C] [S] de la demande de paiement de droits de succession complémentaires objet de la proposition de rectification du 19 septembre 2020 et d'annuler par voie de conséquence les avis de mise en recouvrement de ce chef,
– débouter la direction générale des finances publiques de l'ensemble de ses demandes vis-à-vis de [C] [S] et condamner la défenderesse aux dépens de la procédure.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées le 3 février 2025 par la voie électronique, les demandeurs demandent à la juridiction de :
– ordonner la production par la DJ F IP avant tout débat au fond copie de l'attestation de propriété de Maître [Z] notaire du 29 mai 1996 permettant d'établir que [F] [K] aurait été propriétaire de 1/16 indivis des parcelles de terre situées sur la commune de [Localité 5],
– surseoir à statuer sur l'ensemble des demandes de [C] [S] de ce fait jusqu'à ce que ce document soit produit,
– décharger [C] [S] du paiement des droits complémentaires réclamés dans la mesure où il ne peut lui être demandé de payer des droits complémentaires de succession et qu'il ne peut lui être restitué le montant de la plus-value dont il s'est acquitté lors de la vente du bien immobilier,
– décharger en conséquence [C] [S] des demandes de paiement de droits complémentaires dont il a fait l'objet les 14 et 19 septembre 2020,
– s'entendre le défendeur condamner aux entiers dépens.

Selon conclusions signifiées le 17 octobre 2024 par la direction générale des finances publiques, celle-ci demande au tribunal de :
– rejeter la totalité des demandes de la partie adverse,
– condamner la partie adverse aux entiers dépens de l'instance et dire qu'en toute hypothèse, les frais de constitution d'avocat resteront à sa charge.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties, il est expressément renvoyé à leurs conclusions susvisées conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 5 mai 2026.

## Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Le tribunal rappelle, à titre liminaire, qu'il n'est pas tenu de statuer sur les demandes de "juger que"des demandeurs, en ce qu'elles ne sont pas des prétentions susceptibles d'emporter des conséquences juridiques, mais constituent en réalité les moyens invoqués par ceux-ci au soutien de leurs prétentions.

Sur les droits indivis des parcelles de terre

[C] [S] soutient qu'il appartient à l'administration fiscale de prouver que [F] [K] était propriétaire de 1/16 de terrains sur lesquels il lui ait réclamé des droits supplémentaires; il indique qu'il est établi que par acte de Maître [Z] publié à la conservation des hypothèques de [Localité 6], qu'une attestation de propriété existe; que toutefois cette attestation ne vaut pas titre; qu'il n'est pas produit la copie de l'acte notarié et qu'en l'absence de cette production il doit être sursis à statuer concernant la demande de paiement d'un complément de droits pour ces terrains qui à première vue sont difficilement accessibles et leur localisation incertaine, variant entre [Localité 5] et [Localité 7].

L'administration fiscale fait valoir qu'il résulte de l'attestation de propriété du 29 mai 1996 rédigée par Maître [Z], notaire à [Localité 8], publiée le 12 juin 1996 par le service publicité foncière de [Localité 6] deuxième bureau sous la référence volume 96 P numéro 1875 que [F] [K] veuve [R] détenait en indivision à hauteur de 1/16 quatre parcelles de terrain à [Localité 5] dans les Alpes-Maritimes, lieu-dit [Adresse 7]; cette attestation de propriété à son profit (pièce numéro 10) énonce les références cadastrales des quatre terrains:
– G [Cadastre 1] d'une superficie de 2350 m²,
– G [Cadastre 2] d'une superficie de 10 380 m²,
– G [Cadastre 3] d'une superficie de 740 m²,
– G [Cadastre 4] d'une superficie de 14 805 m²
et l'administration fiscale soutient que cette attestation prouve sans conteste les droits de [F] [K], et qu'ils ont été omis à tort dans la déclaration de succession.

Sur ce,

L'administration fiscale n'a pas à "reconstituer" toute la chaîne des titres, dès lors qu'elle produit un document établissant suffisamment la propriété litigieuse.

En l'espèce, l'administration fiscale produit un extrait de la fiche de propriétaire de [F] [M] laquelle constate les droits de propriété de celle-ci sur les parcelles litigieuses; ce document ne constitue pas l'acte authentique d'attestation immobilière lui-même, mais un extrait des renseignements de publicité foncière retraçant les droits publiés au nom de la défunte; ces mentions résultent des formalités publiées à la conservation des hypothèques (service de publicité foncière) sur la base de l'acte notarié reçu par maître [Z] et présentent ainsi une valeur probatoire suffisante en l'absence d'éléments contraires sérieux. Dès lors, l'administration fiscale n'est pas tenue de produire en outre l'acte authentique d'attestation de propriété dressée par Maître [Z].

Dans ces conditions, les demandeurs seront déboutés de leur prétentions tendant à ce qu'il soit ordonné la DGFIP de produire la copie de l'attestation de propriété de Maître [Z] notaire du 29 mai 1996 et de ce qu'il soit sursis à statuer dans l'attente de cette production.

De surcroît, [C] [S] n'allègue aucune falsification, aucune revendication concurrente de propriété, ni aucune incohérence dans la chaîne de transmission; le seul élément tenant à une imprécision géographique des terrains se situant peut-être pas à [Localité 5] mais à [Localité 7] n'a pas d'intérêt puisqu'il n'y a aucune discordance cadastrale alléguée et que les parcelles se trouvent donc bien situées à [Localité 5] dans les Alpes-Maritimes, lieu-dit [Adresse 7].

Sur la réintégration à l'actif de succession du contrat d'assurance-vie

[C] [S] a déposé le 7 septembre 2016 la déclaration numéro 2705-A "déclaration partielle de succession" indiquant la perception de la somme de 265 287,63 € issue du versement par [F] [K] veuve [R], après son 70e anniversaire, de la prime sur le contrat MMA numéro 96221165 (pièce numéro 2).

La somme perçue a été taxée aux droits de mutation à titre gratuit selon le barème prévu au tableau III de l'article 777 du code général des impôts, après application des abattements prévus aux articles II du 757 B à hauteur de 30 500 € et IV du 788 du code général des impôts à hauteur globale de 1594 €; il en est résulté des droits dus d'un montant de 139 916 €.

[C] [S] soutient que l'administration fiscale ne pouvait pas réintégrer le contrat d'assurance-vie réglée hors succession.

Sur ce,

Si les primes versées au titre d'un contrat d'assurance-vie demeurent sur le plan civil, exclues de l'actif successoral, les

primes versées après le 70e anniversaire de l'assuré entrent en application de l'article 757 B du code général des impôts dans l'assiette des droits de mutation à titre gratuit au-delà de l'abattement légal applicable.

Ainsi, l'administration fiscale était dès lors fondée à intégrer les sommes litigieuses dans l'assiette taxable de la succession pour la liquidation des droits.

Il est certain que l'administration fiscale doit procéder à une liquidation globale des droits, en tenant compte des droits déjà acquittés par [C] [S] et sans permettre une double application du même abattement fiscal de 1594 euros prévu par le IV de l'article 788 du code général des impôts dont il a bénéficié lors du remboursement du contrat d'assurance-vie le 19 septembre 2016 et lors de la déclaration de succession par une opération du notaire.

En conséquence , il sera dit que l'administration fiscale, a procédé à bon droit à l'intégration des sommes issues du contrat d'assurance-vie MMA précité à l'actif de succession en procédant à la reconstitution de l'assiette globale des droits de mutation à titre gratuit, est se trouve fondée à neutraliser l'abattement précédemment imputé de 1594 € lors de la déclaration de succession.

Sur la demande de compensation

[C] [S] demande à pouvoir compenser le montant des droits de successions complémentaires qui lui sont réclamés avec les sommes qu'il a réglé au titre de la plus-value lors de la vente de l'appartement sis [Adresse 8] à [Localité 4], celui-ci ne pouvant financièrement s'acquitter du complément de droits; celui-ci soutient que sa demande est légitime puisqu'il ne peut pas lui être demandé à la fois le règlement de la plus-value et à la fois un complément des droits de succession relativement au même bien immobilier.

L'administration fiscale s'oppose à cette demande faisant valoir qu'un contribuable ne peut pas solliciter de compensation entre une créance à l'impôt sur le revenu et une dette en matière de droits d'enregistrement; que cette interdiction se justifie notamment par le fait qu'elles ne sont pas légalement mises en recouvrement par les mêmes comptables publics.

Sur ce,

Il apparaît que [C] [S] confond deux impositions de nature différente, soit les droits de succession, dus à raison de la transmission à titre gratuit du bien immobilier en cause et l'imposition de la plus-value immobilière qui a frappé la vente de celui-ci en raison de l'enrichissement réalisé par [C] [S] à l'occasion de cette cession.

Or, ces deux impositions qui ont des causes juridiques distinctes, relèvent de régimes fiscaux différents et ne correspondent pas à des créances réciproques susceptibles de compensation; en effet, la compensation légale suppose des créances réciproques entre les mêmes personnes agissant dans la même qualité; mais force est de constater qu'il n'existe pas véritablement de "créance"du contribuable contre l'État; le fait que [C] [S] ait payé un impôt légalement dû au titre de la plus-value n'a pas créé un crédit compensable avec des droits d'enregistrement.

L'imposition de la plus-value immobilière auquel [C] [S] a été soumis lors de la vente du bien immobilier situé [Adresse 8] à [Localité 4] procède bien évidemment d'une cause distincte de celle concernant les droits de mutation à titre gratuit dus à raison de sa transmission successorale et son paiement n'a fait naître au profit du contribuable aucune créance susceptible de se compenser avec la dette fiscale résultant des droits de succession complémentaires mise à sa charge.

Dès lors, le moyen tiré d'une prétendue compensation entre ces impositions doit être écarté; [C] [S] sera débouté de sa demande de décharge du paiement des droits complémentaires au motif que le montant de la plus-value dont il s'est acquitté lors de la vente de l'appartement en cause ne peut lui être restitué.

Sur la valorisation du bien situé [Adresse 6] à [Localité 4]

[C] [S] soutient que selon le rapport d'expertise communiqué lors de la mise sous protection de la défunte donnait une valeur de l'appartement litigieux à hauteur de 190 000 €, en 2007 ; que l'appartement n'ayant fait l'objet d'aucun travaux d'entretien entre 2007 et 2016 sa valeur était bien celle de 200 000 € telle que fixée dans la déclaration de succession ; il rappelle qu'il s'agit d'un appartement de deux pièces sur le [Adresse 9] et de deux pièces avec cuisine, sur cour intérieure; que le quartier dans lequel il se trouve, [Localité 9], est un quartier "ouvrier " de mixité sociale dans lequel la ville de [Localité 4] impose aux promoteurs la construction de plus de 30 % de logements sociaux, fixant de fait le prix du logement au mètre carré entre 2022 et 2024 à 2500 €; que de surcroît l'appartement se trouve dans un immeuble construit dans les années 1966/1967 sans aucune qualité architecturale; le demandeur conteste d'autant les éléments de comparaison proposés par l'administration fiscale qui ne peuvent peuvent pas avoir la même valeur que les appartements situés sur le [Adresse 10], les éléments de valeur proposés par la défenderesse se situant [Adresse 11], [Adresse 12] et [Adresse 13], rues de qualité supérieure, plus au calme et mieux fréquentées. Il soutient qu'il ne peut pas lui être réclamés de droits de succession complémentaires pour ce bien immobilier situé [Adresse 6] à [Localité 4] évalué à juste titre la somme de 200 000 €; il soutient qu'il être déduit de la valeur donnée par la commission départementale de 240 000 € la valeur des travaux réalisés pour un montant de 32 000 €.

L'administration fiscale rappelle que cet appartement situé au troisième étage constitue le lot 78 d'un immeuble construit en 1967, d'une surface non discutée de 68 m², répartie en un hall d'entrée, living-room, deux chambres, une cuisine, salle de bains, un WC, un dégagement, des placards et des balcons; s'y ajoutent une cave en sous-sol et un emplacement de parking en sous-sol; elle rappelle que la valeur de 200 000 € rapportée à la surface de 68 m² représentait une valeur au mètre carré de 2941 €, soit une valeur insuffisante compte tenu des comparaisons effectuées; en effet, selon les comparaisons , le prix au mètre carré moyen devait être fixé à 3841 € soit une valeur vénale réelle du bien immobilier en cause de 261 000 €; qu'à titre de conciliation, l'administration fiscale rappelle qu'elle a réduit la valeur du bien à 240 000 € en raison de la nécessité de réaliser des travaux, par application d'un forfait de 300 m², soit 20 400 € et qu'à défaut d'acceptation de cette rectification la commission départementale de conciliation appelée, sur l'initiative de [C] [S], a estimé dans son avis rendu le 16 mars 2022 que les quatre termes retenus comme comparatifs correspondaient à des mutations intervenues entre novembre 2015 et mars 2016 donc très proches du fait générateur de l'imposition (avril 2016) ce qui permettait une actualisation de l'évolution du marché immobilier du secteur et a ainsi confirmé la valeur moyenne du mètre carré à 3841 € soit une valeur vénale brute de l'appartement de 261 188 €; que par suite la valeur vénale déterminée par l'administration fiscale dans sa procédure a été confirmée à 240 000 €; elle argue que toute demande du défendeur au titre de l'évaluation est sans objet.

Sur ce,

Il est constant que l'administration fiscale a procédé selon une méthode admissible au regard des règles applicables en matière d'évaluation des biens transmis par succession; en effet, aux termes du premier alinéa de l'article 761 du code général des impôts, les biens transmis sont imposés d'après leur valeur vénale réelle au jour du décès; cette notion de valeur vénale réelle correspond au prix qui pourrait être obtenu par le jeu normal de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu des caractéristiques propres du bien concerné.

Par ailleurs, l'article 666 du code général des impôts autorise précisément l'administration à recourir à la méthode d'évaluation par comparaison; ce texte permet de déterminer la valeur d'un bien en se référant à des mutations intervenues sur des biens intrinsèquement similaires, situés dans un environnement comparable et à une date proche de celle du fait générateur de l'impôt; la jurisprudence administrative et judiciaire admet depuis longtemps que cette méthode constitue le mode d'évaluation privilégié lorsqu'il existe des termes de comparaison pertinents et suffisamment rapprochés.

En l'espèce, l'administration fiscale a précisément appliqué cette méthode comparative en retenant 4 mutations intervenues dans le même quartier, afin de dégager un prix moyen au mètre carré de 3841 €; dés lors a retenu une évaluation du bien litigieux à hauteur de 3841 € x 68 mètres carrés = 261 000 €; cette démarche apparaît méthodologiquement sérieuse et juridiquement fondée.

[C] [S] critique le choix de ces 4 termes de comparaison, en soutenant que les immeubles retenus seraient situés dans

des rues de meilleure qualité ou dans de plus beaux immeubles, ce qui au demeurant n'est pas établi, les immeubles comparés étant sensiblement de même facture, aucun n'étant ni bourgeois ni de type haussmamien ; toutefois, de telles critiques ne suffisent pas, en elles-même, à remettre en cause la pertinence des références retenues; en effet, la méthode par comparaison n'exige nullement une identité absolue entre les biens comparés; la jurisprudence considère de manière constante qu'il suffit que les biens présentent des caractéristiques suffisamment analogues au regard notamment de leur localisation générale ( ils se trouvent tous dans un rayon maximum de 440 m) de leur surface (en moyenne 63 mètres carrés) de leur nature ( appartement dans des immeubles de même catégorie 4/5) de leur consistance ( similaires) , de leur standing ( similaires) et de la période de mutation retenue (2015/2016).

En l'espèce, l'administration fiscale a précisément sélectionné des mutations situées dans le même quartier que le bien sis [Adresse 6], qui contrairement à ce qu'allègue [C] [S], se situe bien dans le quartier résidentiel de [Localité 10] et non dans celui plus populaire de [Localité 9]:
- la vente du 16 novembre 2015 concernant l'appartement situé [Adresse 14] à [Localité 4], soit à 370 m du bien litigieux
- la vente du 8 décembre 2015 concernant l'appartement situé [Adresse 15] à [Localité 4], soit à 430 m du bien litigieux,
- la vente du 22 décembre 2015 concernant l'appartement situé [Adresse 16] à [Localité 4], soit à 440 m du bien litigieux,
- la vente du 24 mars 2016 concernant l'appartement situé [Adresse 17] à [Localité 4], soit à 365 m du bien litigieux,
ce qui constitue un critère particulièrement pertinent en matière immobilière; en effet, le marché immobilier se structure prioritairement par secteurs géographiques homogènes; dès lors, même si certaines rues peuvent bénéficier d'une attractivité légèrement supérieure, notamment par une circulation automobile moindre, cette circonstance ne prive pas automatiquement les termes de comparaison de toute pertinence. En outre, en l'espèce, si le [Adresse 18] comprend 2 voies de circulation, la [Adresse 13] aussi, et la [Adresse 12] est très empruntée pour être la seule voie reliant directement [Adresse 19] [Adresse 20] au [Adresse 21] situé en pleine ville.

Il convient de relever en outre que la commission départementale de conciliation, saisie à l'initiative de [C] [S], a validé les éléments de comparaison retenus par l'administration fiscale et cette circonstance revêt une importance particulière; certes, l'avis de la commission départementale de conciliation ne lie pas le juge; toutefois, il constitue un élément technique d'appréciation particulièrement significatif, dès lors que cette commission est spécialement compétente pour apprécier les questions d'évaluation immobilière; le fait qu'elle ait expressément considéré les termes de comparaison retenues comme valables tend fortement à confirmer le caractère sérieux et cohérent de la méthode retenue par l'administration.

Par ailleurs, [C] [S] soutient que l'administration fiscale n'aurait pas suffisamment tenu compte des travaux nécessaires dans le bien immobilier litigieux; or d'une part l'administration fiscale n'a pas ignoré cette question puisqu'elle a appliqué un abattement forfaitaire de 300 € par mètre carré afin de tenir compte de l'état du bien et des travaux nécessaires (261 000 € - 20 400 €) l'administration fiscale retenant la valeur du bien arrondie à la somme de 240 000 €; elle a ainsi procédé à une correction destinée précisément à neutraliser les différences existantes entre les termes de comparaison et le bien litigieux; d'autre part, la charge de la preuve de l'importance des désordres des travaux incombe au contribuable lorsqu'il entend soutenir que la valeur vénale réelle doit être significativement minorée; or, une simple affirmation générale relative à l'existence de travaux ne saurait suffire encore faut-il produire des devis détaillés, des photographies datées et tout document établissant précisément l'ampleur des travaux nécessaires et leur incidence réelle sur la valeur marchande du bien, ce qui n'est pas fait par les demandeurs.
En l'espèce, sont produits aux débats:
- un justificatif de règlement de commandes auprès de Leroy Merlin à hauteur de 4215,54 €
- une facture de Brico fenêtre tout juste lisible de 3133,24 €
- une facture d'Isa fermetures illisible,
- des factures Art décorations dont, outre le fait que leur nécessité n'est pas justifiée s'agissant d'ensemble en marbre pour une découpe de plans de cuisine, de plaques à induction etc. celle datée du 15 mars 2019 ne peut pas être rattachée à l'appartement litigieux, celles du 3 février 2019 d'un montant respectif de 2650 € et de 2750 € sont fortement discutables et celle du 2 janvier 2019 relatif à des blocs de climatisation se discute également, dans la mesure où elles correspondent davantage à des choix de standing ou de décoration qu'à une véritable vétusté ou impropriété à l'habitation. En théorie, pour obtenir une décote il faut que le bien présente des caractéristiques diminuant véritablement sa valeur vénale par une dégradation importante voire une salubrité nécessitant des travaux lourds et non pas des travaux d'embellissement.

À défaut d'éléments techniques suffisamment précis et probants, l'administration pouvait légitimement estimer que l'abattement forfaitaire appliqué permettait de prendre en compte l'état du bien.

En réalité, la position de [C] [S] revient essentiellement à opposer une appréciation subjective de la valeur du bien à une méthode objective fondée sur des références de comparaison de marché, concrètes; or la jurisprudence accorde traditionnellement une force probante importante aux mutations comparatives effectivement réalisées sur le marché immobilier local, dès lors qu'elles sont suffisamment proches dans le temps et dans leur nature;

Tel est bien le cas en l'espèce :
– les termes de comparaison sont situés dans le même quartier,
– il y a eu un ajustement correcteur tenant compte des travaux (au surplus non réellement justifiés),
– un avis favorable de la commission départementale de conciliation.

Dans ces conditions la valeur vénale du bien litigieux telle que déterminée par l'administration fiscale à 240 000 € ne peut qu'être confirmée.

En conséquence, [C] [S] et [O] [W] seront déboutés de leur demande de décharge.

Sur les demandes accessoires

Dans la mesure où ils succombent [C] [S] et [O] [W] assumeront la charge des entiers dépens de l'instance.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, après débats en audience publique, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort, par mise à disposition greffe,

Déboute [C] [S] et [O] [W] de l'ensemble de leurs demandes,

Condamne [C] [S] et [O] [W] aux entiers dépens de l'instance,

En foi de quoi la présidente a signé avec la greffière.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE