



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

2120-SD

(10/2019)

cerfa

N° 10160\*15

DIR DEPT FINANCES PUBLIQUES ALPES-  
MARITIMES  
4EME BRIGADE DEPARTEMENTALE DE  
VERIFICATION  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
4 RUE LOUISE ACKERMANN

06000 NICE  
Téléphone : 04 89 08 99 87  
Mél. : 4e-bdv.nice@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par :  
Téléphone :  
Mél :

MONSIEUR  
OU MADAME

VIA

ITALIE

Le 07/12/2021

Objet : **PROPOSITION DE RECTIFICATION**

Monsieur,

J'ai procédé à l'examen de votre dossier.

Cet examen constitue une procédure normale dans le système déclaratif, car il est le garant du respect du principe d'égalité devant l'impôt. Vos déclarations sont présumées exactes et sincères. Toutefois, l'administration a pour mission de s'assurer de leur régularité.

Suite à cet examen, j'envisage de modifier la base de calcul et/ou le montant de certains impôts, droits et taxes pour les motifs exposés dans la présente proposition.

Dès réception de ce courrier, vous disposez d'un délai de trente jours pour m'adresser vos observations ou votre acceptation. En cas d'application de la procédure de rectification contradictoire, vous pouvez demander dans ce délai une prorogation de 30 jours. Sans réponse de votre part dans ce délai éventuellement prorogé, la proposition de rectification sera considérée comme acceptée.

J'appelle votre attention sur le fait que les droits résultant des rectifications proposées peuvent, dans les conditions fixées par la loi, être assortis de sanctions fiscales. Si vous avez des observations à ce sujet, vous disposez d'un délai de trente jours pour m'en faire part.

Pour discuter cette proposition de rectification ou y répondre, vous pouvez vous faire assister d'un conseil de votre choix<sup>1</sup>. Si vous le souhaitez, nous pouvons convenir d'un rendez-vous.

Je vous informe que vous avez la possibilité de demander la régularisation de toutes les erreurs, inexactitudes, omissions ou insuffisances commises de bonne foi, qui apparaîtraient dans vos déclarations, si elles ont été souscrites dans les délais. Vous disposez d'un délai de 30 jours à compter de la réception du présent document pour adresser votre demande<sup>2</sup>. Vous bénéficierez alors d'intérêts de retard réduits de 30 %, si vous déposez les déclarations rectificatives correspondantes.

En cas d'application de la procédure de rectification contradictoire et si, après nos échanges, des divergences subsistent, vous pouvez exercer le recours hiérarchique prévu à l'article L. 54 C du livre des procédures fiscales auprès de : \_\_\_\_\_, Inspectrice Divisionnaire Fip Classe Normale, DIR DEPT FINANCES PUBLIQUES ALPES-MARITIMES, CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 4 RUE LOUISE ACKERMANN, 06000 NICE (tél : \_\_\_\_\_).

<sup>1</sup> Voir article L. 54 B du livre des procédures fiscales.

<sup>2</sup> Voir article L. 62 du livre des procédures fiscales.

La présente lettre comporte 30 pages, y compris celle-ci.

Je me tiens à votre disposition pour toute question relative à ce courrier et vous prie de croire, Monsieur ,  
à l'assurance de ma considération distinguée.

Visa et nom de l' <sup>3</sup>

L'Inspectrice des Finances Publiques



COPIE

<sup>3</sup> En cas d'application des majorations pour manquement délibéré, pour manœuvres frauduleuses, pour abus de droit fiscal ou pour opposition à contrôle fiscal.

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi informatique et libertés garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel (loi n° 78-17 du 6 janvier 1978).

Les articles L. 54 B, L. 54 C, L. 55, L. 57, L. 57 A, L. 61, L. 62, L. 64, L. 66, L. 67, L. 68, L. 69, L. 72, L. 72 A, L. 73, L. 76 B, L. 80 A, L. 80 B, L. 80 D, L. 80 E, L. 189, L. 193, R\* 57-1, R\* 61-A-1, R\* 64-1, R. 80 E-1 et R\* 193-1 du livre des procédures fiscales et les articles 1727, 1728, 1729, 1731 bis, 1732 et 1758 A du code général des impôts peuvent être consultés sur le site Legifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Cette proposition de rectification concerne l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) au titre des années 2015 à 2017.

## **1. DROIT APPLICABLE**

### **1.1/ Dispositions de droit conventionnel applicables**

Convention conclue entre la France et l'Italie le 5 octobre 1989, approuvée par la loi n° 90-456 du 1<sup>er</sup> juin 1990, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 1992 et publiée par le décret n° 92-422 du 4 mai 1992 (JO du 8 mai 1992) (Rectificatif au JO du 27 février 1993).

#### **Article 6 :**

- « 1. Les revenus provenant de biens immobiliers, y compris les revenus des exploitations agricoles ou forestières, sont imposables dans l'Etat où ces biens sont situés.
2. L'expression "biens immobiliers" est définie conformément au droit de l'Etat où les biens considérés sont situés. L'expression englobe en tous cas les accessoires, le cheptel mort ou vif des exploitations agricoles et forestières, ainsi que les droits auxquels s'appliquent les dispositions du droit privé concernant la propriété foncière. On considère en outre comme "biens immobiliers" l'usufruit des biens immobiliers et les droits à des paiements variables ou fixes pour l'exploitation ou la concession de l'exploitation de gisements minéraux, sources et autres ressources naturelles. Les navires, bateaux et aéronefs ne sont pas considérés comme des biens immobiliers.
3. Les dispositions du paragraphe 1 s'appliquent aux revenus provenant de l'exploitation directe, de la location ou de l'affermage, ainsi que de toute autre forme d'exploitation des biens immobiliers.
4. Les dispositions des paragraphes 1 et 3 s'appliquent également aux revenus provenant des biens immobiliers d'une entreprise ainsi qu'aux revenus des biens immobiliers servant à l'exercice d'une profession indépendante. »

#### **Article 23 :**

- « 1. La fortune constituée par des biens immobiliers visés à l'article 6 que possède un résident d'un Etat et qui sont situés dans l'autre Etat, est imposable dans cet autre Etat.
2. La fortune constituée par des biens mobiliers qui font partie de l'actif d'un établissement stable qu'une entreprise d'un Etat a dans l'autre Etat, ou par des biens mobiliers qui appartiennent à une base fixe dont un résident d'un Etat dispose dans l'autre Etat pour l'exercice d'une profession indépendante est imposable dans cet autre Etat.
3. La fortune constituée par des navires et des aéronefs exploités en trafic international ainsi que par des biens mobiliers affectés à leur exploitation est imposable dans l'Etat où le siège de direction effective de l'entreprise est situé.
4. Tous les autres éléments de la fortune d'un résident d'un Etat ne sont imposables que dans cet Etat. »

### **1.2/ Dispositions de droit interne français applicables**

**1.2.1/ Dispositions applicables en matière d'ISF pour les patrimoines détenus par les personnes physiques au 01/01/2015, au 01/01/2016 et au 01/01/2017**

#### **Article 885 A du Code Général des Impôts (CGI) :**

« Sont soumises à l'impôt annuel de solidarité sur la fortune, lorsque la valeur de leurs biens est supérieure à 1300 000 € :

1° Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs biens situés en France ou hors de France.

Toutefois, les personnes physiques mentionnées au premier alinéa qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des cinq années civiles précédant celle au cours de laquelle elles ont leur domicile fiscal en France ne sont imposables qu'à raison de leurs biens situés en France.

Cette disposition s'applique au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France, et ce jusqu'au 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle le domicile fiscal a été établi en France ;

2° Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison de leurs biens situés en France.

Sauf dans les cas prévus aux a et b du 4 de l'article 6, les couples mariés font l'objet d'une imposition commune.

Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité défini par l'article 515-1 du code civil font l'objet d'une imposition commune.

Les conditions d'assujettissement sont appréciées au 1er janvier de chaque année.

Les biens professionnels définis aux articles 885 N à 885 R ne sont pas pris en compte pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune. »

#### Article 885 D du CGI :

« L'impôt de solidarité sur la fortune est assis et les bases d'imposition déclarées selon les mêmes règles et sous les mêmes sanctions que les droits de mutation par décès sous réserve des dispositions particulières du présent chapitre. »

#### Article 885 E du CGI :

« L'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune est constituée par la valeur nette, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant aux personnes visées à l'article 885 A, ainsi qu'à leurs enfants mineurs lorsqu'ils ont l'administration légale des biens de ceux-ci.

Dans le cas de concubinage notoire, l'assiette de l'impôt est constituée par la valeur nette, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant à l'un et l'autre concubins et aux enfants mineurs mentionnés au premier alinéa. »

#### Article 885 L du CGI :

« Les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal ne sont pas imposables sur leurs placements financiers.

Ne sont pas considérées comme placements financiers les actions ou parts détenues par ces personnes dans une société ou personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés sur le territoire français, et ce à proportion de la valeur de ces biens par rapport à l'actif total de la société. Il en est de même pour les actions, parts ou droits détenus par ces personnes dans les personnes morales ou organismes mentionnés au deuxième alinéa du 2° de l'article 750 ter. »

#### Article 885 U du CGI :

« 1. Le tarif de l'impôt est fixé à :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine :	Tarif applicable (en %)
N'excédant pas 800 000 €	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70

Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25
Supérieure à 10 000 000 €	1,50

2. Pour les redevables dont le patrimoine a une valeur nette taxable égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €, le montant de l'impôt calculé selon le tarif prévu au tableau du 1 est réduit d'une somme égale à 17 500 € - 1,25 % P, où P est la valeur nette taxable du patrimoine. »

#### Article 885 W du CGI :

« I. 1. Les redevables doivent souscrire au plus tard le 15 juin de chaque année une déclaration de leur fortune déposée au service des impôts de leur domicile au 1er janvier et accompagnée du paiement de l'impôt.

2. Par exception au 1, les redevables dont le patrimoine a une valeur nette taxable inférieure à 2 570 000 € et qui sont tenus à l'obligation de déposer la déclaration annuelle prévue à l'article 170 mentionnent la valeur brute et la valeur nette taxable de leur patrimoine seulement sur cette déclaration.

La valeur brute et la valeur nette taxable du patrimoine des concubins notoires et de celui des enfants mineurs lorsque les concubins ont l'administration légale de leurs biens sont portées sur la déclaration de l'un ou l'autre des concubins.

II. Les époux et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité défini par l'article 515-1 du code civil doivent conjointement signer la déclaration prévue au 1 du I.

III. En cas de décès du redevable, les dispositions du 2 de l'article 204 sont applicables. La déclaration mentionnée au 1 du I est produite par les ayants droit du défunt dans les six mois de la date du décès. Le cas échéant, le notaire chargé de la succession peut produire cette déclaration à la demande des ayants droit si la succession n'est pas liquidée à la date de production de la déclaration. »

#### Article 885 X du CGI :

« Les personnes possédant des biens en France sans y avoir leur domicile fiscal ainsi que les personnes mentionnées au 2 de l'article 4 B peuvent être invitées par le service des impôts à désigner un représentant en France dans les conditions prévues à l'article 164 D. »

#### Article 885 Z du CGI :

« Lors du dépôt de la déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune, les redevables doivent joindre à leur déclaration les éléments justifiant de l'existence, de l'objet et du montant des dettes dont la déduction est opérée. »

NB : les dispositions des articles 885 et suivants du CGI, applicables en 2015, 2016 et 2017, ont par la suite été abrogés suite à la mise en œuvre de l'IFI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### **1.2.2/ Dispositions applicables en matière de prescription**

Sauf dispositions contraires, les règles relatives au contrôle et au contentieux des droits d'enregistrement s'appliquent à l'impôt de solidarité sur la fortune.

#### Article L.180 du Livre des Procédures fiscales :

Pour les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les droits de timbre, ainsi que les taxes, redevances et autres impositions assimilées, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle de l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée définie à l'article 647 du code général des impôts.

Toutefois, ce délai n'est opposable à l'administration que si l'exigibilité des droits et taxes a été suffisamment révélée par le document enregistré ou présenté à la formalité, sans qu'il soit nécessaire de procéder à des recherches ultérieures.

**Article L.186 du Livre des procédures fiscales :**

Lorsqu'il n'est pas expressément prévu de délai de prescription plus court ou plus long, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la sixième année suivant celle du fait générateur de l'impôt.

**1.2.3/ Dispositions applicables en matière de procédure**

**Article L. 55 du LPF :**

Sous réserve des dispositions de l'article L. 56, lorsque l'administration des impôts constate une insuffisance, une inexactitude, une omission ou une dissimulation dans les éléments servant de base au calcul des impôts, droits, taxes, redevances ou sommes quelconques dues en vertu du code général des impôts ou de l'article L. 2333-55-2 du code général des collectivités territoriales, les rectifications correspondantes sont effectuées suivant la procédure de rectification contradictoire définie aux articles L. 57 à L. 61 A.

**2. REMARQUES LIMINAIRES**

Par lettre modèle 4958-ISF datée du 09/06/2021 (courrier recommandée avec accusé-réception du 15/06/2021 présenté non réclamé), vous avez été invités à souscrire des déclarations d'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) au titre des années 2015, 2016 et 2017.

A ce jour, vous n'avez souscrit aucune de ces déclarations.

Il est précisé que la présente pièce de procédure vise uniquement à engager le débat sur votre situation afférente à l'impôt de solidarité sur la fortune au titre des années 2015, 2016 et 2017. Elle contient les éléments en possession du service tendant à démontrer que votre patrimoine dépasse le seuil d'imposition à l'ISF, soit 1 300 000 € au titre des années 2015, 2016 et 2017.

A défaut de réponse de votre part dans les trente jours de la réception du présent courrier, une mise en demeure vous sera adressée et une procédure d'imposition d'office pourra être engagée si dans les trente jours de la réception de cette mise en demeure vous ne souscrivez pas les déclarations requises. Aussi, j'attire votre attention sur l'intérêt de répondre au présent courrier qui vise à initier une procédure contradictoire.

**3. OBLIGATIONS DECLARATIVES**

L'article 885 W du CGI dispose, dans sa rédaction applicable aux patrimoines détenus au 1<sup>er</sup> janvier des années 2013 et 2014, que les redevables dont le patrimoine net taxable est compris entre 1 300 000 € et 2 570 000 € et qui sont tenus à l'obligation de déposer la déclaration annuelle prévue à l'article 170 mentionnent la valeur nette taxable de leur patrimoine seulement sur cette déclaration.

Vous n'avez pas fait parvenir aux services de l'administration fiscale les déclarations suivantes :

- la déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune dû au titre de l'année 2015 (qui devait être souscrite au plus tard le 15 juillet 2015) ;
- la déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune dû au titre de l'année 2016 (qui devait être souscrite au plus tard le 15 juillet 2016) ;
- la déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune dû au titre de l'année 2017 (qui devait être souscrite au plus tard le 15 juillet 2017).

Par lettre modèle 4958-ISF datée du 09/06/2021 (courrier recommandé avec accusé-réception du 15/06/2021 présenté non réclamé), vous avez été invités à souscrire des déclarations d'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) au titre des années 2015, 2016 et 2017.

A ce jour, vous n'avez souscrit aucune de ces déclarations.

#### **4. DROIT DE REPRISE**

Conformément aux dispositions de l'article L.180 du LPF, pour les droits d'enregistrement et autres impositions assimilées, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle de l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée définie à l'article 647 du code général des impôts ou, pour l'impôt sur la fortune immobilière des redevables ayant respecté l'obligation prévue à l'article 982 du même code, jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due.

Toutefois, ce délai n'est opposable à l'administration que si l'exigibilité des droits et taxes a été suffisamment révélée par le document enregistré ou présenté à la formalité ou, pour l'impôt sur la fortune immobilière, par le dépôt de la déclaration et des annexes mentionnées au même article 982, sans qu'il soit nécessaire de procéder à des recherches ultérieures.

Si d'autres recherches se révèlent nécessaires, la prescription sexennale prévue à l'article L.186 du LPF est applicable. Le droit de reprise de l'administration s'exerce alors jusqu'à l'expiration de la sixième année suivant celle du fait générateur de l'impôt.

Le fait générateur de l'ISF est constitué par la détention d'un patrimoine imposable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Par conséquent, en l'absence de dépôt d'une déclaration d'ISF au titre d'une année N, le droit de reprise de l'Administration peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de l'année N+6.

En application des principes évoqués, à la date du présent courrier, l'administration dispose donc d'un droit de reprise au titre des années 2015, 2016 et 2017.

#### **5. PROCÉDURE**

Les rappels envisagés ci-après s'inscrivent dans le cadre de la procédure de rectification contradictoire prévue à l'article L.55 du LPF.

## 6. RECTIFICATIONS ENVISAGÉES EN MATIÈRE D'IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE DES ANNÉES 2015, 2016 ET 2017

### 6.1/ Imposition en France

Conformément aux dispositions de l'article 885 A du CGI, sont soumis à l'ISF, lorsque la valeur de leurs biens est supérieure à la limite de la première tranche du seuil fixé à l'article 885 U du CGI, les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison de leurs biens situés en France.

L'article 185 L du CGI précise que les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal ne sont pas imposables sur leurs placements financiers. Toutefois, ne sont pas considérées comme placements financiers les actions ou parts détenues par ces personnes dans une société ou personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés sur le territoire français, et ce à proportion de la valeur de ces biens par rapport à l'actif total de la société. Il en est de même pour les actions, parts ou droits détenus par ces personnes dans les personnes morales ou organismes mentionnés au deuxième alinéa du 2° de l'article 750 ter.

De plus, en application du droit conventionnel, tel que stipulé par la convention franco italienne dans ses articles 6 et 23, la fortune constituée par des biens immobiliers que possède un résident Italien et qui sont situés en France, est imposable en France.

Dès lors, au vu du droit interne et du droit conventionnel, la fortune d'une personne physique résidente fiscale en Italie consistant en des parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France est imposable en France.

Au 1<sup>er</sup> janvier des années 2015, 2016 et 2017, Monsieur \_\_\_\_\_ possède 27 % des parts de la SRL \_\_\_\_\_ Madame \_\_\_\_\_ épouse \_\_\_\_\_ en possède 25 %. Vous possédez donc 52 % des parts de la SRL \_\_\_\_\_, qui possède elle-même 99 % des parts de la SCI \_\_\_\_\_ Cette dernière société détient au 1<sup>er</sup> janvier des années 2015, 2016 et 2017, plusieurs biens situés en France, à Menton et Roquebrune-Cap-Martin.

Vous auriez dû déclarer ces parts au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune pour chacune des années 2015, 2016 et 2017.

### 6.2/ Assiette de l'ISF

L'article 885 E dispose que l'assiette de l'ISF est constituée par la valeur nette, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'ensemble des biens, droits ou valeurs imposables appartenant aux personnes visées à l'article 885 A du CGI, lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci.

Vous détenez 52 % des parts de la SRL \_\_\_\_\_ qui détient elle-même 99 % des parts de la SCI \_\_\_\_\_

La SCI \_\_\_\_\_ possède les biens suivants :

- \_\_\_\_\_ Menton  
Douze appartements et parkings ( \_\_\_\_\_ )

Référence cadastrale : \_\_\_\_\_  
Date d'acquisition : 18/04/2004

- \_\_\_\_\_ Roquebrune-Cap-Martin



Un appartement et un garage  
Référence cadastrale :  
Date d'acquisition : 30/07/2009

Menton

Un appartement  
Référence cadastrale :  
Date d'acquisition : 24/03/2016

Menton

Un appartement et un parking  
Référence cadastrale :  
Date d'acquisition : 22/04/2016

### **6.2.1/ Actif imposable – détermination de la valeur des parts de la SCI**

L'article 885 S du CGI prévoit que la valeur des biens est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès. S'agissant des titres d'une société non cotée, l'évaluation des droits sociaux doit s'effectuer à leur valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

Compte tenu du caractère patrimonial de la SCI, cette évaluation correspond à la valeur mathématique ou intrinsèque des parts soit la valeur réelle de l'actif net social divisé par le nombre de parts que vous détenez au sein du capital de la SCI.

La valeur réelle de l'actif net social est effectuée sur la base de l'évaluation en fonction du marché pour les biens immobiliers et des dettes certaines pour le passif.

Enfin une correction doit être appliquée afin de tenir compte de la clause d'agrément statuaire affectant la liberté de cession des droits sociaux, pour cela une décote supplémentaire de 5 % est appliquée.

#### **• Actif immobilier**

L'article 761 du CGI indique que, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle. En matière d'impôt de solidarité sur la fortune, cette valeur vénale réelle doit être estimée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Les droits d'enregistrement, au cas d'espèce, sont assis sur la valeur vénale.

L'administration évalue valablement la valeur vénale d'un bien immobilier en se référant au prix résultant de comparaisons avec des transactions effectuées sur des biens similaires situés dans des secteurs proches (méthode par comparaison).

Il ressort de la jurisprudence que la méthode couramment admise pour la détermination de la valeur réelle d'un bien est la méthode par comparaison.

Ainsi, le tribunal civil de Moulins a eu l'occasion de préciser, dans un jugement du 3 janvier 1951 le principe suivant : « Attendu qu'il n'existe pas de valeur absolue, de valeur intrinsèque ou de valeur raisonnable d'un bien, que cette valeur doit se déterminer par référence au marché, par rapport au prix des transactions locales et momentanées, portant sur des biens comparables en qualité et en quantité [...]. Attendu que cette méthode, qui ne peut être qu'empirique, est la seule qui procède de la réalité et qui, par conséquent, doit être retenue ».

La doctrine administrative précise (Rép .Sén. JO 13/12/1990, p.2644) que la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait être obtenu, à la même date, par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel. Elle s'apprécie au moyen d'éléments de comparaison tirés de cessions de biens comparables intervenues à l'époque considérée.

Cependant, il ressort de la jurisprudence de la Cour de Cassation que la notion de similarité n'impose pas une identité stricte ; ainsi, « attendu que la valeur vénale d'un immeuble ne peut être déterminée sans qu'il soit procédé à des comparaisons tirées de la cession de biens intrinsèquement similaires ; que cela n'implique pas que les biens ainsi pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'emplacement à ceux qui constituent l'objet du litige ; dès lors, le moyen qui se fonde sur la nécessité d'une telle identité est inopérant et ne peut être accueilli. » (arrêt du 12 janvier 1993, SCI du chemin des ânes).

Suite à l'examen des mutations concernant des appartements dont les caractéristiques sont autant que possible comparables, le service retient les termes de comparaison suivants, tels qu'ils ressortent des actes publiés aux services de publicité foncière du département.

A)

Menton

Douze appartements et parkings

Référence cadastrale :

Catégorie cadastrale :

Date d'acquisition : 18/06/2004

Prix d'acquisition : 2 294 000 €

Dans un ensemble immobilier, dans un bâtiment unique élevé sur sous-sol composé d'un rez-de-jardin et six étages, les douze appartements sont détaillés ainsi :

- un situé comprenant un hall, un séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains avec WC, un dégagement, deux terrasses et la jouissance exclusive et perpétuelle d'un jardin privé
- un comprenant un séjour - salle à manger, deux chambres, cuisine, salle de bains avec WC, dégagement, une terrasse et un balcon
- trois comprenant :
  - hall, séjour, deux chambres dont l'une avec salle de bain et WC et l'autre avec salle de douche et WC, cuisine, dressing et une terrasse
  - séjour, deux chambres, cuisine, salle de bain, WC, dégagement et un balcon
  - halle, séjour avec cuisine, deux chambres, salle de bains avec WC, dégagement et deux balcons
- un comprenant un séjour - salle à manger, deux chambres, cuisine, salle de bains avec WC, dégagement, une terrasse et un balcon
- un comprenant un hall, un séjour, deux chambres dont l'une avec salle de bain et WC et l'autre avec salle de douche et WC, cuisine, dressing et une terrasse
- trois comprenant :
  - halle, séjour avec cuisine, une chambre, salle de bains avec WC, dégagement et un balcon

séjour avec kitchenette, une chambre, salle de bains avec WC, dégagement et balcon  
hall, séjour, une chambre, cuisine, salle de bain avec WC, dégagement et balcon

- deux comprenant :
  - séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau avec douche et WC, dégagement et une terrasse
  - hall, séjour avec cuisine, une chambre, salle de bains avec WC, dégagement et une terrasse

Le bien comprend également douze parkings situés dans un parking mécanisé à deux niveaux au sous-sol de l'immeuble.

Les douze appartements étant situés à la même adresse et ayant des caractéristiques similaires, l'examen des mutations fait ressortir les mêmes termes de comparaison. Dès lors, le service a effectué une évaluation selon le type d'appartement, afin de dégager des termes de comparaison affinés et dont les caractéristiques sont autant que possible comparables.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les appartements de type F2

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	115 avenue de sospel MENTON	27/06/14	1981	4	7	43	195 500	4 547
2	12 prom mal leclerc hautecloque MENTON	24/10/14	1970	4	4	50	195 000	3 900
3	96 prom val du carei MENTON	28/05/14	1975	5	4	82	290 150	3 538
4	22 prom mal leclerc hautecloque MENTON	09/07/14	1976	4	3	57	218 000	3 825
5	22 prom mal leclerc hautecloque MENTON	25/04/14	1978	4	4	61	260 000	4 262
Totaux						293	1 158 650	
						Moyenne pondérée		3 954

1) Vente du 27/06/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 43 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 08/07/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P02272, situé 115 avenue de Sospel à Menton. Ce bien est cadastré section BD 238. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée, séjour, cuisine, WC, salle de bains, placard et chambre avec le droit à la jouissance exclusive et privative d'une terrasse. Il a la jouissance exclusive et privative de deux terrasses. Le bien comprend également une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 195 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4547 €.

2) Vente du 24/10/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 50 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 17/11/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P03654, situé 12 promenade maréchal Leclerc Hautecloque à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 262. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend deux pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, WC, balcon et loggia. Le bien comprend également une cave et un box au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 195 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3900 €.

3) Vente du 28/05/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 82 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 17/06/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P02017, situé 96 promenade Val de Carrei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 321. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend une entrée, séjour, office, cuisine avec placard, chambre avec placards, salle de bains et WC

indépendant, avec le droit à la jouissance exclusive et privative du balcon au droit du séjour. Le bien comprend également un parking extérieur au rez-de-chaussée et une cave au sous-sol

La vente a été conclue pour un montant de 290 150 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3538 €.

4) Vente du 09/07/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 57 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 28/07/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P02492, situé 22 promenade maréchal Leclerc Hautecloque à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 440. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend une entrée avec placard, une chambre avec penderie et un balcon, une salle de bains, un WC indépendant, une salle de séjour, et un balcon. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 218 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3825 €.

5) Vente du 25/04/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 61 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 13/05/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P01607, situé 22 promenade maréchal Leclerc Hautecloque à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 440. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée avec débarras, salle de séjour avec balcon, petite chambre, dressing, salle de bains, une chambre avec penderie, une cuisine, et un balcon devant ces pièces.

La vente a été conclue pour un montant de 260 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4262 €.

**Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> pour les appartements de type F2 est de 3 954 €.**

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les appartements de type F3

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	5 rue colonel Hebert MENTON	03/04/14	1970	4	5	74	325 000	4 392
2	13 route de sospel MENTON	28/03/14	1970	5	5	60	220 000	3 667
3	96 prom val du carel MENTON	28/04/14	1975	5	3	87	323 000	3 713
4	62 prom mal leclerc hautecloque MENTON	04/08/14	1929	4	2	63	250 000	3 968
5	37 rue pietra scritta MENTON	07/10/14	1994	4	3	63	285 000	4 524
Totaux:						347	1 403 000	
						Moyenne pondérée:		4 043

1) Vente du 03/04/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 74 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 09/04/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P01267, situé 5 rue colonel Hebert à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 262. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend trois pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, cabinet de toilette avec WC, loggia et balcon. Le bien comprend également une cave au rez-de-jardin et un parking au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 325 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4392 €.

2) Vente du 28/03/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 60 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 18/04/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P01407, situé 13 route de Sospel à Menton. Ce bien est cadastré section AK 476. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend

une entrée, couloir, chambre, dégagement, WC, salle de bains, chambre, salle de séjour, avec balcon loggia, penderie et cuisine.

La vente a été conclue pour un montant de 220 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3667 €.

3) Vente du 28/04/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 87 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 21/05/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P01730, situé 96 promenade Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 321. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend entrée avec placards, séjour, office, cuisine, deux chambres, salle de bains, et WC indépendant, avec le droit à la jouissance exclusive et privative du balcon au droit du séjour. Le bien comprend également une cave et un parking au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 323 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3713 €.

4) Vente du 04/08/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 63 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 29/08/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P02872, situé 62 promenade maréchal Leclerc de Hautecloque à Menton. Ce bien est cadastré section BD 97. Il est situé au 2<sup>e</sup> étage et comprend hall d'entrée, dégagement, salle de bains, WC séparé, cuisine avec placards, salle de séjour, deux chambres dont une avec placard, avec le droit à la jouissance exclusive et privative des balcons situés à l'est et à l'ouest. Le bien comprend également une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 250 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3968 €.

5) Vente du 07/10/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 63 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 06/11/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P03590, situé 37 rue Pietra Scritta à Menton. Ce bien est cadastré section BD 370. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend une entrée, dégagement, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains avec WC, placards et balconnet. Le bien comprend également une cave au rez-de-chaussée et un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 285 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4524 €.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> pour les appartements de type F3 est de 4 043 €.

Evaluation globale au 1<sup>er</sup> janvier 2015

	F2	F3
Prix moyen pondéré au m <sup>2</sup>	3 954	4 043
Nombre de m <sup>2</sup>	47 + 40 + 49 + 50 + 31 + 45 = 262	58 + 63 + 66 + 71 + 58 + 71 = 387
Valeur vénale	1 035 948	1 564 641
Valeur vénale totale	2 600 589	

En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la valeur vénale du bien détenu par la SCI s'élève donc à 2 600 589 €.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les appartements de type F2

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	7 rue colonel hebert MENTON	30/12/15	1970	4	5	67	255 000	3 806
2	30 prom mal leclerc hautecloque MENTON	18/12/15	1960	5	3	43	185 000	4 302
3	27 av de sospel MENTON	24/09/15	2015	4	1	41	175 000	4 268
4	48 prom val du carei MENTON	30/10/15	1974	5	7	48	190 000	3 958
5	46 prom val du carei MENTON	27/02/15	1980	5	3	49	176 000	3 592
Totaux						248	981 000	
							Moyenne pondérée	3 956

1) Vente du 30/12/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 67 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 21/01/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P00254, situé 7 rue colonel Hebert à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 262. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend deux pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, WC, balcon. Le bien comprend également une cave au rez-de-jardin.

La vente a été conclue pour un montant de 255 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3806€.

2) Vente du 18/12/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 43 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 12/01/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P00082, situé 30 promenade maréchal Leclerc Hautecloque à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 290. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend vestibule, deux pièces, cuisine et salle de bains. Le bien comprend également une cave.

La vente a été conclue pour un montant de 185 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4302€.

3) Vente du 24/09/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 41 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 16/11/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P03751, situé 27 avenue de Sospel à Menton. Ce bien est cadastré section BI 465. Il est situé au 1<sup>e</sup> étage et comprend un hall, séjour avec cuisine, chambre, salle d'eau avec WC et un jardin pour partie aménagé en terrasse.

La vente a été conclue pour un montant de 175 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4268€.

4) Vente du 30/10/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 48 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 30/11/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P03919, situé 48 promenade Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 467. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée, cuisine, chambre, séjour, salle de bains, WC, placards et balcon au droit du séjour et de la cuisine. Le bien comprend également une cave située au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 190 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3958€.

5) Vente du 27/02/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 49 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 10/04/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P01121, situé 46 promenade Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 469. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée avec placard, séjour, cuisine, balcon au droit du séjour et cuisine, WC, une chambre avec placard et balcon, et salle de bains. Le bien comprend également un parking et une cave.

La vente a été conclue pour un montant de 176 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3592€.

**Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> pour les appartements de type F2 est de 3 956 €.**

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les appartements de type F3

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	121 avenue de sospel MENTON	06/10/15	1966	5	6	65	290 000	4 462
2	108 val du carei MENTON	07/08/15	1900	4	6	66	285 000	4 318
3	22 prom mal leclerc hautecloque MENTON	19/01/15	1976	4	7	66	295 000	4 470
4	62 prom val du carei MENTON	13/04/15	1975	5	7	67	245 000	3 657
5	av de sospel MENTON	22/09/15	2015	4	2	80	318 000	3 975
Totaux						344	1 433 000	
						Moyenne pondérée		4 166

1) Vente du 06/10/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 65 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 26/10/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P03469, situé 121 avenue de Sospel à Menton. Ce bien est cadastré section AK 189. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend un hall, dégagement, salle de bains, WC, deux chambres, cuisine, séjour et balcons. Le bien comprend également une cave au sous-sol et un parking dans la cour.

La vente a été conclue pour un montant de 290 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4462€.

2) Vente du 07/08/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 66 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 28/08/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P02827, situé 108 Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 43. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend une entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement et loggia. Le bien comprend également un parking au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 285 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4318€.

3) Vente du 19/01/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 66 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 11/02/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P00435, situé 22 promenade maréchal Leclerc Hautecloque à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 440. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée avec penderie, deux chambres dont une avec cabinet de toilette, balcon devant ces pièces, salle de bains, WC, séjour, cuisine, et grande terrasse devant ces deux dernières pièces.

La vente a été conclue pour un montant de 295 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4470€.

4) Vente du 13/04/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 67 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 12/05/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P01459, situé 62 promenade Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 471. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et comprend un dégagement d'entrée avec penderie, séjour, salle de bains, cabinet d'aisance, séchoir, cuisine, deux chambres, et balcon terrasse devant séjour, cuisine et chambres. Le bien comprend également un parking couvert au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 245 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3657€.

5) Vente du 22/09/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 20/10/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P03399, situé 25 avenue de Sospel à Menton. Ce bien est cadastré section BI 465. Il est situé au 2<sup>e</sup> étage et comprend un hall, séjour avec cuisine, deux chambres, salle de bains avec WC, WC, dressing et dégagement.

La vente a été conclue pour un montant de 318 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3975€.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> pour les appartements de type F3 est de 4 166 €.

Evaluation globale au 1<sup>er</sup> janvier 2016

	F2	F3
Prix moyen pondéré au m <sup>2</sup>	3 956	4 166
Nombre de m <sup>2</sup>	47 + 40 + 49 + 50 + 31 + 45 = 262	58 + 63 + 66 + 71 + 58 + 71 = 387
Valeur vénale	1 036 472	1 612 242
Valeur vénale totale	2 648 714	

En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la valeur vénale du bien détenu par la SCI s'élève donc à 2 648 714 €.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les appartements de type F2

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	22 prom mal leclerc hautecloque MENTON	29/09/16	1976	4	5	59	224 000	3 797
2	37 rue pietra scritta MENTON	23/09/16	1994	4	3	45	200 000	4 444
3	121 avenue de sospel MENTON	03/10/16	1966	5	7	52	290 000	5 577
4	54 prom val du carei MENTON	05/08/16	2008	4	5	42	150 000	3 571
5	54 prom val du carei MENTON	24/10/16	2008	4	2	40	161 905	4 048
Totaux						238	1 025 905	
						Moyenne pondérée		4 311

1) Vente du 29/09/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 59 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 03/11/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03668, situé 22 promenade maréchal Leclerc Hautecloque à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 440. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée avec débarras, cuisine, chambre avec penderie, balcon devant ces pièces, salle de bains, WC, salle de séjour avec balcon. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 224 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3797€.

2) Vente du 23/09/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 45 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 14/10/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03458, situé 37 rue Pietra Scritta à Menton. Ce bien est cadastré section BD 370. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend une salle de séjour avec alcôve, chambre, cuisine, salle de bains, WC, placards, et balcon avec jardinière. Le bien comprend également un garage et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 200 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4444€.

3) Vente du 03/10/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 52 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 19/10/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03493, situé 121 avenue de Sospel à Menton. Ce bien est cadastré section BD 431 et AK 189. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et



comprend un hall, cuisine équipée, séjour, salle de bains avec WC, chambre et terrasse entourant l'appartement. Le bien comprend également un garage et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 290 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 5577€.

4) Vente du 05/08/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 42 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 24/08/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02832, situé 54 promenade Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 151. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend une entrée, séjour avec kitchenette, une chambre, salle de bains WC et balcon.

La vente a été conclue pour un montant de 150 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3571€.

5) Vente du 24/10/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 21/11/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03900, situé 54 promenade Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 151. Il est situé au 2<sup>e</sup> étage et comprend une entrée, séjour avec kitchenette, une chambre, salle de bains WC et balcon. Le bien comprend également un parking extérieur.

La vente a été conclue pour un montant de 161 905 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4048€.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> pour les appartements de type F2 est de 4 311 €.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les appartements de type F3

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	5 chemin des moulins MENTON	23/02/16	2005	4	3	59	216 970	3 677
2	13 rue pietra scritta MENTON	22/09/16	1973	5	1	64	260 000	4 063
3	32 prom val du carei MENTON	08/09/16	1966	5	7	61	312 000	5 115
4	108 val du carei MENTON	22/08/16	1900	4	1	57	216 000	3 789
5	7 rue colonel hebert MENTON	07/10/16	1970	4	3	81	284 000	3 506
Totaux						322	1 288 970	
						Moyenne pondérée		4 003

1) Vente du 23/02/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 59 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 14/03/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P00866, situé 5 chemin des moulins à Menton. Ce bien est cadastré section AK 185. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend un hall, trois placards, salle de bains avec WC, cuisine, séjour, deux chambres, toilettes, un balcon et une terrasse. Le bien comprend également un garage au rez-de-chaussée.

La vente a été conclue pour un montant de 216 970 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3677€.

2) Vente du 22/09/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 06/10/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03328, situé 13 rue Pietra Scritta à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 339. Il est situé au 1<sup>e</sup> étage et comprend un hall, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains et WC. Le bien comprend également une cave et un parking au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 260 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4063€.

3) Vente du 08/09/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 61 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 04/10/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03292, situé 32 promenade Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section BD 431. Il est situé au 1<sup>er</sup> étage et comprend un hall, cuisine, séjour, une chambre avec grande terrasse façade ouest sur laquelle a été édifiée une véranda formant deux pièces, salle de bains, WC et une chambre avec loggia façade est. Le bien comprend également un parking extérieur boxé.

La vente a été conclue pour un montant de 312 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 5115€.

4) Vente du 22/08/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 57 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 09/09/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02999, situé 108 Val du Carei à Menton. Ce bien est cadastré section AK 43. Il est situé au 1<sup>er</sup> étage et comprend une entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement et loggias.

La vente a été conclue pour un montant de 216 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3789€.

5) Vente du 07/10/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 81 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 18/10/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03483, situé 7 rue colonel Hebert à Menton. Ce bien est cadastré section AZ 262. Il est situé au 3<sup>er</sup> étage et comprend trois pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains avec WC, WC et balcon. Le bien comprend également une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 284 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3506€.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> pour les appartements de type F3 est de 4 003 €.

Evaluation globale au 1<sup>er</sup> janvier 2017

	F2	F3
Prix moyen pondéré au m <sup>2</sup>	4 311	4 003
Nombre de m <sup>2</sup>	47 + 40 + 49 + 50 + 31 + 45 = 262	58 + 63 + 66 + 71 + 58 + 71 = 387
Valeur vénale	1 129 482	1 549 161
Valeur vénale totale	2 678 643	

En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la valeur vénale du bien détenu par la SCI  
donc à 2 678 643 €.

s'élève

Un appartement et un garage

Référence cadastrale :

Catégorie cadastrale :

Date d'acquisition : 30/07/2009

Prix d'acquisition : 750 000 €

L'appartement comprend un hall, un séjour, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains avec WC, deux WC, balcons et loggia. Le bien comprend également un local à usage de garage particulier au sous-sol. L'immeuble se situe en front de mer et l'appartement dispose d'une grande terrasse exposée sud avec vue mer panoramique.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2015

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	44 avenue Hector Berlioz RCM	29/08/14	1995	3	6	64	465 000	7 266
2	2 av des palmiers RCM	20/03/14	1982	3	4	100	655 000	6 550
3	649 prom du soleil MENTON	17/10/14	1981	3	6	99	882 952	8 919
4	63 B prom Robert Schuman RCM	06/12/13	1970	3	6	80	610 000	7 625
5	7 promenade Cap Martin RCM	26/06/13	1963	3	7	182	1 500 000	8 242
6	39 promenade Robert Schuman RCM	01/10/13	1968	3	5	86	775 000	9 012
Totaux						611	4 887 952	
						Moyenne pondérée		8 000

1) Vente du 29/08/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 24/09/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P03101, situé 44 avenue Hector Berlioz à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AI 713. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend sur deux niveaux, entrée, salle de séjour avec kitchenette et placard, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, WC, salle d'eau avec WC et balcon. Le bien comprend également deux emplacements de stationnement au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 465 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 266 €.

2) Vente du 20/03/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 11/06/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P01952, situé 2 avenue des Palmiers à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 187. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend une entrée, séjour double, cuisine américaine, dégagement, WC, salle de douche, salle de bains, deux chambres et une terrasse avec vue mer. Le bien comprend également un parking et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 655 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 550 €.

3) Vente du 17/04/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 99 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 31/10/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P03518, situé 649 promenade du soleil à Menton. Ce bien est cadastré section BL 343. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée, dégagement avec placard, deux salles de bains, cuisine, WC, deux chambres et une salle de séjour. Il a la jouissance exclusive et privative de deux terrasses. Le bien comprend également deux garages au 3<sup>e</sup> sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 882 952 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 8 919 €.

4) Vente du 06/12/2013 d'un bien immobilier d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 16/12/2013 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2013P04110, situé 63 B promenade Robert Schuman à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AI 570. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend un hall, living, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, placard et balcons. Le bien comprend également un garage et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 610 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 625 €.

5) Vente du 26/06/2013 d'un bien immobilier d'une superficie de 182 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 28/06/2013 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2013P02100, situé 7 promenade du Cap à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 514. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et comprend un hall, living, trois chambres, cuisine, deux salles de bains, une salle de douche avec WC et une terrasse. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 1 500 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 8 242 €.

6) Vente du 01/10/2013 d'un bien immobilier d'une superficie de 86 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 05/11/2013 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2013P03568, situé 39 promenade Robert Schuman à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 330. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend un hall, séjour, chambre-salon, deux chambres, WC, cuisine, salle de bains, séchoir et deux balcons. Le bien comprend également un box à voiture, un emplacement parking et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 775 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 9 012 €.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> est de 8 000 €. En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la valeur vénale du bien détenu par la SCI s'élève donc à : 124 m<sup>2</sup> x 8 000 € = 992 000 €.

#### Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2016

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	2 avenue Boyer MENTON	26/01/15	1991	4	5	123	1 151 500	9 362
2	130 rue Claude Debussy RCM	27/01/15	1995	4	7	94	728 500	7 750
3	7 promenade Cap Martin RCM	13/05/15	1963	3	2	99	725 000	7 323
4	7 promenade Cap Martin RCM	06/07/15	1963	3	3	53	350 000	6 604
5	649 prom du soleil MENTON	17/10/14	1981	3	6	99	882 952	8 919
6	44 avenue Hector Berlioz RCM	29/08/14	1995	3	6	64	465 000	7 266
Totaux						532	4 302 952	
						Moyenne pondérée		8 088

1) Vente du 26/01/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 123 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 10/02/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P00422, situé 2 avenue Boyer à Menton. Ce bien est cadastré section BK 145. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend 4 chambres dont une avec salle d'eau, une salle de bain, une salle à manger, une cuisine, un WC, une buanderie et une terrasse de 40 m<sup>2</sup> côté mer.

La vente a été conclue pour un montant de 1 151 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 9 362 €.

2) Vente du 27/01/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 94 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 26/03/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P00977, situé 130 rue Claude Debussy à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 518. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et comprend un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bain avec WC, une salle de douche avec WC, dégagements et balcons. Le bien comprend également un garage au 2<sup>e</sup> sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 728 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 750 €.

3) Vente du 13/05/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 99 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 08/06/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P01756, situé 7 promenade Cap Martin à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 514. Il est situé au 2<sup>e</sup> étage et comprend un hall, un séjour avec cuisine américaine, trois chambres, deux dégagements, deux salles d'eau avec WC, une terrasse et une loggia. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 725 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 323 €.

4) Vente du 06/07/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 53 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 29/07/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P02451, situé 7 promenade Cap Martin à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 514. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend un hall avec placard, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec WC et une salle de bain avec WC. Le bien comprend également un garage au sous-sol et une cave en rez-de-jardin.

La vente a été conclue pour un montant de 725 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 323 €.

5) Vente du 17/04/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 99 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 31/10/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P03518, situé 649 promenade du soleil à Menton. Ce bien est cadastré section BL 343. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée, dégagement avec placard, deux salles de bains, cuisine, WC, deux chambres et une salle de séjour. Il a la jouissance exclusive et privative de deux terrasses. Le bien comprend également deux garages au 3<sup>e</sup> sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 882 952 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 8 919 €.

6) Vente du 29/08/2014 d'un bien immobilier d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 24/09/2014 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2014P03101, situé 44 avenue Hector Berlioz à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AI 713. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend sur deux niveaux, entrée, salle de séjour avec kitchenette et placard, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, WC, salle d'eau avec WC et balcon. Le bien comprend également deux emplacements de stationnement au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 465 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 266 €.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> est de 8 088 €. En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la valeur vénale du bien détenu par la SCI | s'élève donc à : 124 m<sup>2</sup> x 8 088 € = 1 002 912 €.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2017

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	2 avenue Boyer MENTON	26/01/15	1991	4	5	123	1 151 500	9 362
2	130 rue Claude Debussy RCM	27/01/15	1995	4	7	94	728 500	7 750
3	7 promenade Cap Martin RCM	13/05/15	1963	3	2	99	725 000	7 323
4	242 crs du Centenaire MENTON	07/01/16	1997	3	6	94	650 000	6 915
5	7 promenade Cap Martin RCM	07/03/16	1963	3	5	82	527 000	6 427
6	39 promenade Robert Schuman RCM	08/08/16	1968	3	2	71	550 000	7 746
Totaux						563	4 332 000	
						Moyenne pondérée		7 694

1) Vente du 26/01/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 123 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 10/02/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P00422, situé 2 avenue Boyer à Menton. Ce bien est cadastré section BK 145. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend 4 chambres dont une avec salle d'eau, une salle de bain, une salle à manger, une cuisine, un WC, une buanderie et une terrasse de 40 m<sup>2</sup> côté mer.

La vente a été conclue pour un montant de 1 151 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 9 362 €.

2) Vente du 27/01/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 94 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 26/03/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P00977, situé 130 rue Claude Debussy à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 518. Il est situé au 7<sup>e</sup> étage et comprend un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bain avec WC, une salle de douche avec WC, dégagements et balcons. Le bien comprend également un garage au 2<sup>e</sup> sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 728 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 750 €.

3) Vente du 13/05/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 99 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 08/06/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P01756, situé 7 promenade Cap Martin à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 514. Il est situé au 2<sup>e</sup> étage et comprend un hall, un séjour avec cuisine américaine, trois chambres, deux dégagements, deux salles d'eau avec WC, une terrasse et une loggia. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 725 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 323 €.

4) Vente du 07/01/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 94 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 29/01/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P00367, situé 242 crs du Centenaire à Menton. Ce bien est cadastré section BK 387. Il est situé au 6<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée avec placard, un séjour, un balcon, un dégagement avec placard, une cuisine, une salle de bain avec WC, un dressing et une chambre avec placard. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 650 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 915 €.

5) Vente du 07/03/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 85 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 29/03/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P01037, situé 7

promenade Cap Martin à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 514. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend un hall, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bain, un WC et une loggia. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 527 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 427 €.

5) Vente du 08/08/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 71 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 3, publiée le 05/09/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02941, situé 39 promenade Robert Schuman à Roquebrune-Cap-Martin. Ce bien est cadastré section AH 330 et AH 377. Il est situé au 2<sup>e</sup> étage et comprend un hall, un séjour, deux chambres, un WC, une cuisine, une salle de bain, un séchoir, deux balcons. Le bien comprend également une cave au sous-sol ainsi qu'un emplacement non cloisonné et couvert pour voiture automobile.

La vente a été conclue pour un montant de 550 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 746 €.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> est de 7 694 €. En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la valeur vénale du bien détenu par la SCI s'élève donc à : 124 m<sup>2</sup> x 7 694 € = 954 056 €.

c)	Menton
----	--------

Un appartement :

Référence cadastrale :

Catégorie cadastrale :

Date d'acquisition : 24/03/2016

Prix d'acquisition : 300 000 €

Dans un ensemble immobilier élevé sur rez-de-jardin de deux étages avec dépendances et jardin, l'appartement situé au premier étage comprend un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau et un dégagement.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2017

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	5 rue saint charles MENTON	13/06/16	1993	4	5	86	382 000	4 442
2	10 rue urbana MENTON	20/10/16	1967	5	4	72	300 000	4 167
3	9 rue Magenta MENTON	16/08/16	1970	5	2	71	361 000	5 085
4	9 rue Magenta MENTON	22/08/16	1970	5	5	81	350 000	4 321
5	17 prom du val de Menton MENTON	22/03/16	1956	5	3	60	190 000	3 167
Totaux						370	1 583 000	
						Moyenne pondérée		4 278

1) Vente du 13/06/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 86 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4, publiée le 11/07/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02262, situé 5 rue saint charles à Menton. Ce bien est cadastré section AY 191. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée, cuisine, séjour avec balcon, deux dégagements, WC, salle de bains, trois chambres ouvrant sur balcon unique dont une avec cabinet de toilette. Le bien comprend également un garage et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 382 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4 442 €.

2) Vente du 20/10/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 72 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 16/11/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03855, situé 10 rue urbana à Menton. Ce bien est cadastré section BK 56. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée, salle de séjour, deux chambres dont une avec balcon, cuisine, salle de bains, WC. Le bien comprend également un parking et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 300 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4 167 €.

3) Vente du 16/08/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 71 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 05/09/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02939, situé 9 rue magenta à Menton. Ce bien est cadastré section AY 214. Il est situé au 2<sup>e</sup> étage et comprend un hall d'entrée, cuisine, séjour, débarras, penderie, dégagement, salle de bains, WC, deux chambres. Le bien comprend également une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 361 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 5 085 €.

4) Vente du 22/08/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 81 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 21/09/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P03128, situé 9 rue magenta à Menton. Ce bien est cadastré section AY 214. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend un hall, penderie, WC, salle de bains, trois chambres, living, cuisine, dégagement, débarras. Le bien comprend également un garage fermé et une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 350 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 4 321 €.

5) Vente du 22/03/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 60 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 13/04/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P01202, situé 17 promenade du val de menton à Menton. Ce bien est cadastré section AX 489. Il est situé au 3<sup>e</sup> étage et comprend deux pièces principales, cuisine, salle de bains. Le bien comprend également une cave au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 190 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 3 167 €.

**Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> est de 4 278 €. En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la valeur vénale du bien détenu par la SCI s'élève donc à : 87 m<sup>2</sup> x 4 278 € = 372 186 €.**



D)

Menton

Un appartement et un parking

Référence cadastrale :

Catégorie cadastrale :

Date d'acquisition : 22/04/2016

Prix d'acquisition : 200 000 €

Le studio est composé d'un hall, d'une penderie, d'une salle de bain avec WC incorporé, cuisine, studio proprement dit, avec le droit à la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Evaluation au 1<sup>er</sup> janvier 2017

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m <sup>2</sup> (SU)
1	9 impasse botta MENTON	20/03/15	1880	5	4	34	210 000	6 176
2	9 impasse botta MENTON	20/03/15	1880	5	4	34	222 500	6 544
3	2 avenue Thiers MENTON	22/04/16	1967	5	4	30	200 000	6 667
4	17 avenue de la madone MENTON	27/05/16	1898	6	5	20	134 000	6 700
5	17 av felix faure MENTON	24/06/16	1930	6	5	30	267 580	8 919
Totaux						148	1 034 080	
							Moyenne pondérée	6 987

1) Vente du 20/03/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 34 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 17/04/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P01183, situé 9 impasse botta à Menton. Ce bien est cadastré section BK 178. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend hall, placard sous escalier, cuisine ouverte sur séjour, chambre, salle de bains, combles aménagés en mezzanine.

La vente a été conclue pour un montant de 210 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 176 €.

2) Vente du 20/03/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 34 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 15/04/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P01153, situé 9 impasse botta à Menton. Ce bien est cadastré section BK 178. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend hall, placard sous escalier, cuisine ouverte sur séjour, chambre, salle de bains, combles aménagés en mezzanine.

La vente a été conclue pour un montant de 222 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 544 €.

3) Vente du 22/04/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 30 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 5, publiée le 20/05/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P01639, situé 2 avenue thiers à Menton. Ce bien est cadastré section BK 196. Il est situé au 4<sup>e</sup> étage et comprend hall, penderie, salle de bains avec WC, cuisine, studio proprement dit, avec la jouissance exclusive et privative d'un balcon. Le bien comprend également un parking au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 200 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 667 €.

4) Vente du 27/05/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 6, publiée le 27/06/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02082, situé 17

avenue de la madone à Menton. Ce bien est cadastré section BL 209. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend une entrée, studio-cuisine, WC, toilette et débarras.

La vente a été conclue pour un montant de 134 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 700 €.

5) Vente du 24/06/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 30 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 6, publiée le 12/07/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02287, situé 17 avenue Felix Faure à Menton. Ce bien est cadastré section BK 108. Il est situé au 5<sup>e</sup> étage et comprend une entrée avec placard, salle de séjour avec cuisine américaine, chambre avec salle d'eau, WC indépendant et la jouissance exclusive et privative d'une partie de terrasse située au Sud.

La vente a été conclue pour un montant de 267 580 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 8 919 €.

Le prix moyen pondéré au m<sup>2</sup> est de 6 987 €. En conséquence, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la valeur vénale du bien détenu par la SCI s'élève donc à : 31 m<sup>2</sup> x 6 987 € = 216 597 €.

**E) Synthèse de l'évaluation des valeurs vénales des biens détenus par la**

	2015	2016	2017
Menton	2 600 589	2 648 714	2 678 643
-Cap-Martin	992 000	1 002 912	954 056
Menton	0	0	372 186
Menton	0	0	216 597
<b>Valeur vénale totale</b>	<b>3 592 589</b>	<b>3 651 626</b>	<b>4 221 482</b>

**Passif**

Le seul passif connu du service est constitué de l'emprunt bancaire au 01/01/2017 d'un montant de 101 343 euros.

Soit une valeur de l'actif net avant correction de :

	2015	2016	2017
Valeur actif immobilier	3 592 589	3 651 626	4 221 482
Valeur passif	0	0	101 343
<b>Valeur actif net</b>	<b>3 592 589</b>	<b>3 651 626</b>	<b>4 120 139</b>

- Correction pour clause d'agrément

La valeur mathématique doit être diminuée d'une décote pour clause d'agrément fixé à 5 %:

	2015	2016	2017
Valeur actif net social	3 592 589	3 651 626	4 120 139
Décote 5 %	179 629	182 581	206 007
Valeur vénale imposable	3 412 960	3 469 045	3 914 132

- Valeur des parts

	2015	2016	2017
Valeur vénale imposable	3 412 960	3 469 045	3 914 132
Pourcentage de détention par la SRL des parts de la SCI	99 %	99 %	99 %
Valeur des parts détenues par la SRL	3 378 830	3 434 354	3 874 991
Pourcentage de détention par M. et Mme les parts de la SRL	52 %	52 %	52 %
Valeur des parts détenues par M. et Mme	1 756 992	1 785 864	2 014 995

### 6.2.2/ Passif déductible

L'ISF étant assis selon les mêmes règles que les droits de mutation par décès, les dettes grevant les patrimoines des redevables de l'impôt sont susceptibles d'être admises en déduction sous les mêmes conditions et dans les mêmes limites qu'en matière de droits de succession.

L'article 768 du CGI prévoit que « les dettes à la charge du défunt sont déduites lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite ».

Ainsi, conformément à ce principe, une dette, pour revêtir un caractère déductible de l'actif en matière d'impôt de solidarité sur la fortune, doit exister au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et faire l'objet d'une justification.

L'impôt de solidarité sur la fortune constitue, en principe, un passif admis en déduction. Son montant est calculé en appliquant au montant du patrimoine net le barème de l'imposition (en l'espèce, le montant du patrimoine net est uniquement constitué par la valeur vénale réelle au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année d'imposition). Le montant d'ISF théorique ainsi obtenu est ensuite reporté sur la déclaration que les redevables sont tenus de souscrire en application des dispositions des articles 885 W et suivants du code général des impôts.

Conformément à l'article 885 U qui fixe le tarif applicable, le montant de l'ISF théorique, en application de ce barème, est donc égal à :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine :	Tarif applicable	ISF 2015	ISF 2016	ISF 2017
N'excédant pas 800 000 €	0 %	0	0	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50 %	6 500	6 500	6 500
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70 %	3 199	3 401	5 005
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %			
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25 %			
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %			
<b>TOTAL</b>		<b>9 699</b>	<b>9 901</b>	<b>11 505</b>

Le montant de l'ISF théorique ainsi obtenu est déduit de la valeur de l'actif imposable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition afin d'obtenir la valeur nette du patrimoine imposable en France.

### 6.2.3/ Patrimoine imposable

	2015	2016	2017
Valeur actif net	1 756 992	1 785 864	2 014 995
- ISF théorique	9 699	9 901	11 505
Valeur actif imposable	1 747 293	1 775 963	2 003 490

### 6.3/ Calcul de l'ISF dû

Conformément aux dispositions de l'article 885 U du CGI, des montants des rappels d'ISF sont calculés comme suit :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine :	Tarif applicable	ISF 2015	ISF 2016	ISF 2017
N'excédant pas 800 000 €	0 %	0	0	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50 %	6 500	6 500	6 500
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70 %	3 131	3 332	4 924
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %			
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25 %			
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %			
<b>TOTAL</b>		<b>9 631</b>	<b>9 832</b>	<b>11 424</b>

Les rectifications envisagées sont les suivantes:

- au titre de l'année 2015: 9 631 €;
- au titre de l'année 2016: 9 832 €;
- au titre de l'année 2017: 11 424 €.

## **7. PENALITES**

### **7.1/ Intérêts de retard (article 1727 du CGI)**

Le défaut ou l'insuffisance dans le paiement ou le versement tardif de l'un des impôts, droits, taxes, redevances ou sommes établis ou recouvrés par la Direction Générale des Finances Publiques donnent lieu au versement d'un intérêt de retard qui est dû indépendamment de toute sanction. Il n'est pas une sanction et est destiné à réparer le préjudice subi par le Trésor du fait de l'encaissement tardif de sa créance.

L'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'impôt devait être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement. Le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification ou, en cas d'échelonnement des impositions supplémentaires, du mois au cours duquel le rôle doit être mis en recouvrement.

Dans le cas présent, l'intérêt de retard étant calculé à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel l'impôt devait être acquitté, le point de départ de l'intérêt de retard est donc fixé, respectivement pour l'ISF 2015, 2016 et 2017, au 01/08/2015, 01/08/2016 et 01/08/2017.

Le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification, soit le 31/12/2021. Le nombre de mois pour le calcul de l'intérêt est donc de 77 mois pour l'ISF 2015, 65 mois pour l'ISF 2016 et 53 mois pour l'ISF 2017.

Le taux de l'intérêt de retard est fixé à 0,40 % par mois jusqu'au 31/12/2017 et à 0,20 % à compter du 01/01/2018. Il s'applique sur le montant des sommes mises à la charge du contribuable ou dont le versement a été différé.

Pour l'ISF 2015 : 29 mois \* 0,40 % + 48 mois \* 0,20 % = 11,20 %

Pour l'ISF 2016 : 17 mois \* 0,40 % + 48 mois \* 0,20 % = 11,40 %

Pour l'ISF 2017 : 5 mois \* 0,40 % + 48 mois \* 0,20 % = 10,60 %

### **7.2/ Majoration**

Conformément aux dispositions de l'article 1728-1-a du CGI, le défaut de production dans les délais prescrits d'une déclaration ou d'un acte comportant l'indication d'éléments à retenir pour l'assiette ou la liquidation de l'impôt entraîne l'application, sur le montant des droits mis à la charge du contribuable ou résultant de la déclaration ou de l'acte déposé tardivement, d'une majoration de 10 % en l'absence de mise en demeure ou en cas de dépôt de la déclaration ou de l'acte dans les trente jours suivant la réception d'une mise en demeure, notifiée par pli recommandé, d'avoir à le produire dans ce délai.

Monsieur et Madame n'ont déposé aucune déclaration relative à l'ISF au titre des années 2015, 2016 et 2017.

Dès lors, les rectifications proposées seront assorties de la majoration de 10% prévue à l'article 1728 du CGI, sous réserve des suites de la procédure.

## **8. CONSEQUENCES FINANCIERES**

Vous trouverez ci-après les conséquences financières en matière d'ISF pour les années 2015, 2016 et 2017.

# CONSEQUENCES FINANCIERES DU CONTRÔLE

Monsieur et Madame

## Impôt de solidarité sur la fortune

(en Euro)	Droits	Intérêts de retard	Majorations	Total
Période : 01/01/2015-31/12/2015 Proposition du 10/12/2021 ISF	9 631	2 042	963	12 636
Période : 01/01/2016-31/12/2016 Proposition du 10/12/2021 ISF	9 832	1 612	983	12 427
Période : 01/01/2017-31/12/2017 Proposition du 10/12/2021 ISF	11 424	1 325	1 142	13 891

COPIE