

Jean-Charles STYCZEN
C/O AYMING
185 avenue des Grésillons
92622 GENNEVILLIERS Cedex
Tél : 01 41 49 10 53
icstyczen@ayming.com

34

CENTRE DES IMPOTS FONCIERS DE
BORDEAUX
SECTEUR 1
A l'attention de M [REDACTED]
1 rue Jules Ferry
33 090 BORDEAUX CEDEX

Gennevilliers, le 05 février 2021

Lettre recommandée avec AR n° 1A 169 045 2940 0

V/réf : 21 00335
N/réf : ICADE - LE NAUTILUS / Bordeaux
Objet : **Réclamation des taxes foncières et taxe d'enlèvement des ordures ménagères au titre de l'année 2019**
Propriétaire : SNC LES BASSINS A FLOTS (+27025 P)
Adresse : 118, 118B et 120 quai Bacalan

M [REDACTED],

Nous faisons suite à la réclamation de taxes foncières 2019 adressée par nos soins à votre service le 29 décembre 2020.

La présente complète ce premier dossier de réclamation soumettant à votre approbation de nouvelles valeurs locatives révisées et 1970.

Taxes foncières payées en 2019 : 295 779 € se détaillant ainsi :

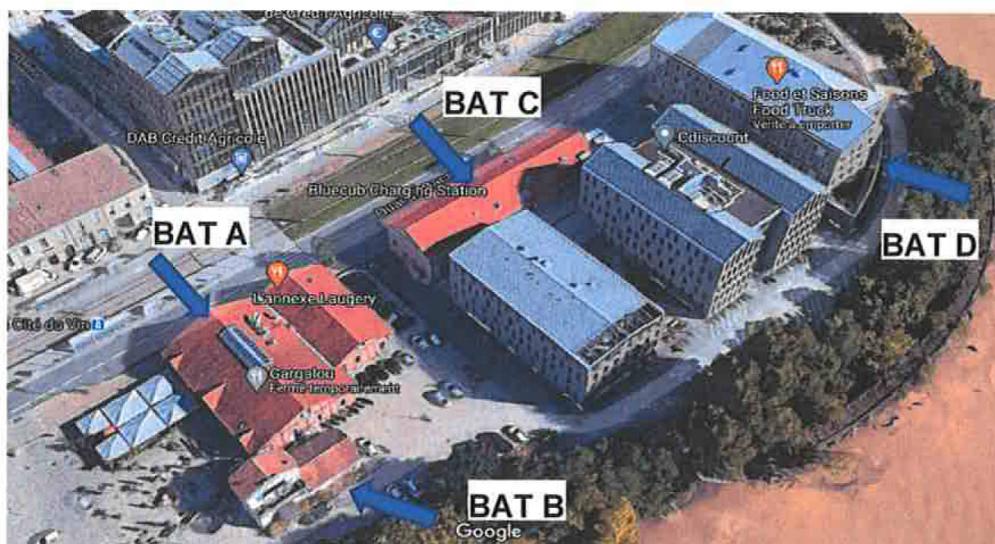
14 609 € pour l'adresse 118, quai Bacalan ;
239 326 € pour l'adresse 118B, quai Bacalan ;
41 844 € pour l'adresse 120, quai Bacalan.

Notre demande a pour objectif la remise à niveau complète de l'imposition foncière concernant l'ensemble immobilier mentionné en objet au regard de la disproportion importante des montants d'imposition par adresse.

Au 1^{er} janvier 2019, les propriétés en objet sont respectivement enregistrées dans la documentation cadastrale sous les sections GK 18, 19 et 20. Cet ensemble immobilier est composé de quatre bâtiments à **usage de bureaux, commerce et atelier avec parkings intérieurs et extérieurs.**



Afin de pouvoir identifier les bâtiments, nous les avons nommés respectivement « bâtiment A, B, C et D ».



Au 1^{er} janvier 2019, l'état d'occupation de cet ensemble était la suivante :

- Bâtiment A occupé par le RIE de CDISCOUNT, le restaurant le GARGALOU ainsi qu'une réserve louée par l'atelier de création d'automates VERNA, situé au 118 quai Bacalan ;
- Bâtiment B (ancienne capitainerie) occupé par l'atelier de création d'automates VERNAT, situé au 118 quai Bacalan ;
- Bâtiment C occupé par CDISCOUNT, situé au 118B quai Bacalan ;
- Bâtiment D occupé par CDISCOUNT, situé au 120 quai Bacalan.

Durant le 2^{ème} semestre de l'année 2020, l'administration a procédé à l'émission d'un rôle supplémentaire et de plusieurs dégrèvements au titre de 2019 se détaillant ainsi :

Pour le 118 quai Bacalan :

- Avis d'imposition initial de 11 502 € ;
- Rôle supplémentaire du 28 août 2020 de 14 609 € ;
- Dégrèvement du 30 octobre 2020 de 11 502 €.

Pour le 118B quai Bacalan :

- Avis d'imposition initial de 700 € ;
- Rôle supplémentaire du 28 août 2020 de 239 326 € ;
- Dégrèvement du 04 septembre 2020 de 700 €.

Pour le 120 quai Bacalan :

- Avis d'imposition initial de 96 390 € ;
- Dégrèvement du 06 novembre 2020 de 54 546 €.

Demande de correction des surfaces imposables

Les bases d'imposition actuellement retenues par l'administration fiscale ne reflètent pas la réalité de la consistance des bâtiments imposés.

Les bâtiments relatifs aux 118B et 120 quai Bacalan (**BAT C et D**) ont une activité de bureaux occupés dans leur intégralité par la société CDISCOUNT. Les surfaces réelles actuellement imposées par bâtiment sont de :

Pour le 118B quai Bacalan (BAT C) – invariant 0964136 S :

10 650 m² de surface de bureau et 3 258 m² de surface de stationnements intérieurs et extérieurs. La surface pondérée totale est de 10 288 m², catégorisée en BUR2. Le montant d'imposition s'élève à 239 326 €.

Pour le 120 quai Bacalan (BAT D) – invariant 0964138 H :

1 773 m² de surface de bureaux et 150 m² de surface de stationnements extérieurs. La surface pondérée totale est de 1 676 m², catégorisée en BUR2. Le montant d'imposition s'élève à 41 844 €.

Suite à une vérification sur site, nous constatons une anomalie dans les surfaces imposables qui a conduit à des bases excessives ou insuffisantes selon le bâtiment C ou D.

Pour le 118 quai Bacalan (BAT A et B) – invariant 0964216 U :

A la lecture de la fiche d'évaluation, il est mentionné une surface totale hors stationnement de 792 m² correspondant au bâtiment occupé en partie par le restaurant « LE GARGALOU » et le restaurant d'entreprise de la société CDISCOUNT ainsi qu'une réserve occupée par l'atelier de création d'automates VERNA située à l'arrière de ce bâtiment (**BAT A**).

Or, il apparaît que les surfaces de l'ancienne capitainerie (**BAT B**), devenues depuis le 1^{er} juillet 2012 un atelier occupé par l'atelier de création d'automates VERNA ne soient pas incluses dans les bases d'imposition actuelle et en système 70. Nous estimons la surface réelle de ce bâtiment à 142 m².

Pour chaque adresse, nous vous communiquons en annexes, le détail des calculs ainsi que les plans et état des surfaces avec les affectations détaillées.

Demande de correction des valeurs locatives

Les motifs principaux portent sur :

- La rectification des surfaces réelles et pondérées prises en compte lors de la révision des valeurs locatives ;
- La rectification des surfaces réelles et pondérées servant à l'évaluation de la valeur locative 1970 qui entre dans le calcul des mécanismes d'atténuation des effets de la révision (Planchonnement et lissage) ;
- Le rattachement au local-type C n°108 de la commune de Bordeaux comme terme de comparaison pour procéder à l'évaluation de la Valeur Locative 70 du bâtiment B ;
- La correction des catégories permettant de définir la valeur locative révisée des bâtiments A et B.

Les nouvelles valeurs locatives que nous avons déterminées étant dans l'ensemble de l'imposition inférieures à celles actuellement retenues, nous demandons le dégrèvement, calculé par différence entre les impôts mis à la charge du propriétaire et les taxes réellement dues (*cf. détail des calculs par adresse en annexe*).

En la forme comme sur le fond, en vertu de l'article R* 196.2 du Livre des Procédures Fiscales qui définit les conditions de recevabilité de la réclamation, nous demandons la correction des bases d'imposition actuellement retenues pour l'ensemble de la propriété et le dégrèvement de **13 594 €** au titre de l'année 2019 se détaillant ainsi :

- **-3 684 €** pour l'adresse 118, quai Bacalan ;
- **89 790 €** pour l'adresse 118B, quai Bacalan ;
- **-72 512 €** pour l'adresse 120, quai Bacalan.

Dûment mandatés par le propriétaire, nous agissons en son nom, et vous remercions de nous adresser toute correspondance relative à cette affaire.

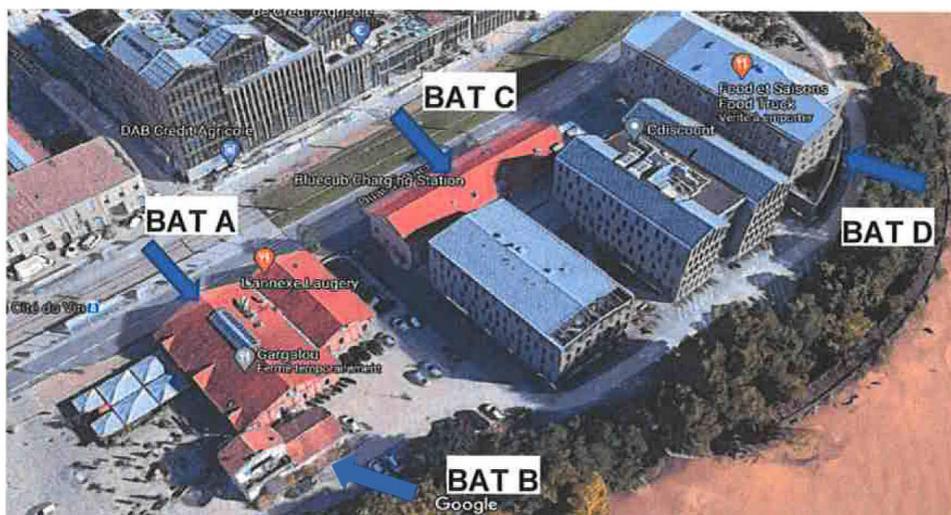
Dans l'attente d'une décision favorable de votre part, nous vous prions de croire, M. [REDACTED], en l'expression de notre parfaite considération.


Jean-Charles STYCZEN
Mandataire

Or, les indications portées dans les pages précédentes comportent des «erreurs»

Rectifications des erreurs d'adressage :

Afin de pouvoir identifier les bâtiments, nous les avons nommés respectivement « bâtiment A, B, C et D ».



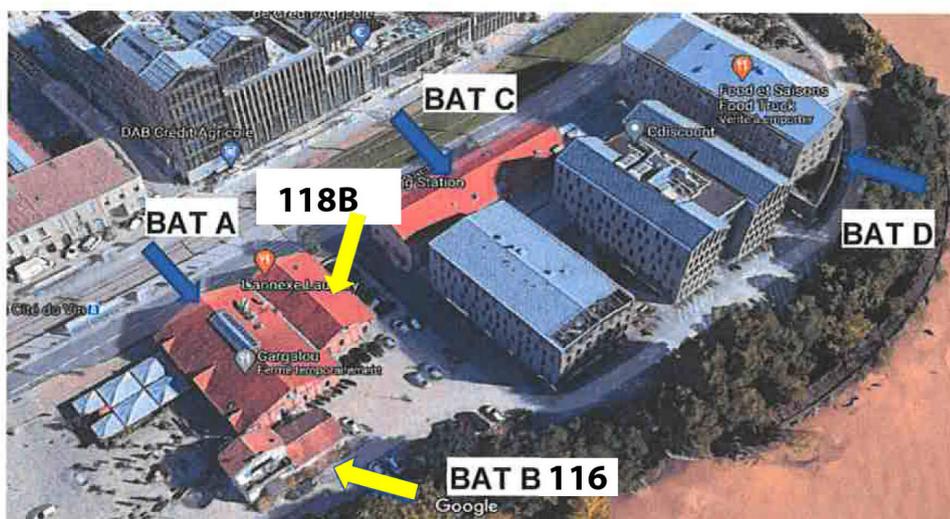
Au 1^{er} janvier 2019, l'état d'occupation de cet ensemble était la suivante :

- Bâtiment A occupé par le RIE de CDISCOUNT, le restaurant le GARGALOU ainsi qu'une réserve louée par l'atelier de création d'automates VERNA, situé au 118 quai Bacalan ;
- Bâtiment B (ancienne capitainerie) occupé par l'atelier de création d'automates VERNAT, situé au 118 quai Bacalan ;
- Bâtiment C occupé par CDISCOUNT, situé au 118B quai Bacalan ;
- Bâtiment D occupé par CDISCOUNT, situé au 120 quai Bacalan.

Rectifications :

Au 1^{er} janvier 2019, l'état d'occupation de cet ensemble était la suivante :

- Bâtiment A occupé par le ~~RIE de CDISCOUNT~~, le restaurant le GARGALOU ainsi qu'une réserve louée par l'atelier de création d'automates VERNA, situé au 118 quai Bacalan ;
- Bâtiment B (ancienne capitainerie) occupé par l'atelier de création d'automates VERNAT, ~~situé au 118 quai Bacalan ;~~
- Bâtiment C occupé par CDISCOUNT, ~~situé au 118B quai Bacalan ;~~ (120 quai de Bacalan)
- Bâtiment D occupé par CDISCOUNT, ~~situé au 120 quai Bacalan.~~ (126 quai de Bacalan)



En réalité, les occupations sont les suivantes :

- Bâtiment A, occupé par le restaurant Le Gargalou situé au 118 quai de Bacalan, ainsi qu'une réserve louée par l'atelier de création d'automates VERNA.
- Accolé au 118, le 118B, local détente de Cdiscount
- Bâtiment B (ancienne capitainerie) qui se situe au 116 quai de Bacalan,
- Bâtiments C et D au 120 à 126, se situe la société Cdiscount (Pièce INSEE Cdiscount)

Département :
GIRONDE

Commune :
BORDEAUX

Section : GK
Feuille : 000 GK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

