

PROJET du 16/4/24

Courrier destiné au SDIF d'Argentan (à l'intention du PELT)  
(avec copie à Mme Joëlle SOUTY, inspectrice des finances publiques à Flers).

Objet : Taxe d'habitation 2023 pour résidences secondaires - Contestation des bases d'évaluation de mes biens.

Mesdames et Messieurs,

Par lettre du 28 février dernier, Mme SOUTY m'a informé que je recevrai prochainement deux rôles supplémentaires de taxe d'habitation 2023, de montants estimés respectivement à 514 € et 1 491 €, au titre de « deux logements sis 3472 et 3490 route de Lonlay à 61700 – Domfront en Poiraise ». Le premier bien est généralement dénommé la « ferme de la Chaslerie », le second, le « manoir de la Chaslerie ». L'ensemble des biens en question est protégé au titre des monuments historiques (au moins inscrits sinon classés) et ouvert au public tout au long de l'année depuis que j'en ai fait l'acquisition, en 1991 pour ce qui concerne le manoir et 1993 pour la ferme.

Je ne conteste nullement que ces biens puissent causer une taxe d'habitation à ma charge dès lors qu'ils constitueraient ma résidence secondaire. A ce sujet, l'interprétation qu'a donnée Mme SOUTY au bail consenti en 2022 à l'association « La SVAADE » est erronée, sans que ceci soit du fait de votre collègue, car ce bail a été mal rédigé, ainsi que ceci pourrait être explicité de façon probante. Mais, comme je l'ai signalé par L.R.A.R. adressée au Trésor Public (12 rue de l'entrepôt à Argentan) le 25 mars dernier, je considère que les montants qui seraient réclamés, tels qu'indiqués ci-dessus au titre de la taxe d'habitation, feraient à tort fi de mes demandes antérieures de révision de mes bases d'imposition en vue de tenir compte de la réalité des lieux et de leurs usages actuels.

Certes, je ne sais de quand date la dernière mise à jour importante des bases d'imposition dont il s'agit. Mais je peux en revanche affirmer que l'habitabilité des bâtiments en cause a été très fortement réduite depuis que j'en ai pris possession. En fait, sur les 2 400 m<sup>2</sup> S.H.O.B. environ de l'ensemble, seuls 65 m<sup>2</sup> environ, méritent à ce jour d'être qualifiés d'habitables toute l'année, ce qui m'a permis d'en conserver effectivement l'usage.

En effet, entre 1950 et 1980 pour ce qui concerne le manoir, une importante restauration des bâtiments principaux avait été effectuée de sorte que, jusqu'à mon achat du manoir en 1991, ses trois ailes (le « logis », l'« aile Ouest » et le « bâtiment Nord ») étaient habitables, avec installations complètes de chauffage par le fuel et radiateurs, nombreuses salles d'eaux et deux cuisines fonctionnelles. Je suppose que les bases d'imposition inscrites dans vos livres avaient été calées sur cet état de fait.

Or ces travaux des années 1950 à 1980 ayant été, selon moi, très mal réalisés, je les ai détruits de sorte que, à ce jour et pour l'essentiel, seule demeure habitable une partie du « bâtiment Nord ». Une campagne de restauration à venir est en cours de définition par M. Arnaud PAQUIN, architecte du patrimoine dans le cadre de l'« étude de diagnostic d'ensemble » qui lui a été confiée. Aux dernières nouvelles, elle devrait porter sur un montant de l'ordre de 3,5 M€ T.T.C. et honoraires d'architecte inclus. Ce montant peut être comparé à ce que serait la valeur marchande actuelle du manoir, de l'ordre de mon prix d'achat malgré les très nombreux travaux que j'y ai réalisés depuis 33 ans.

De même, je pense pouvoir affirmer qu'en l'état du marché, le loyer mensuel que l'on pourrait tirer des 65 m<sup>2</sup> environ en cause serait de l'ordre de 200 € seulement, ceci en raison de l'ouverture du

monument au public et, surtout, de l'emprise du chantier toujours en cours, deux nuisances élevées et incontestables.

Pour ce qui concerne la ferme, son bâtiment principal est aujourd'hui totalement inhabitable et n'a plus que quelques usages agricoles.

Je suis bien entendu à votre disposition pour expliciter ou compléter chacune de mes affirmations précédentes autant que nécessaire pour vous permettre un recalage fondé et équitable des bases d'imposition en cause auquel il me semblerait nécessaire de procéder.

En sens inverse, j'aurais besoin que vous me communiquiez l'état actuel, dans vos livres, des bases d'imposition applicables aux deux biens en cause, manoir et ferme de la Chaslerie. C'est de cette communication que je vous prie de procéder à ce stade de nos échanges.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Pierre-Paul FOURCADE