

## VD\_OMNI EF.1993.0016 vom 7. Juli 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1993.0016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1993.0016)

FR: VD\_OMNI EF.1993.0016 du 7 juillet 1993

IT: VD\_OMNI EF.1993.0016 del 7 luglio 1993

### Regeste

LE FLONZEL SA | Sur les hauteurs de Lutry une valeur vénale de 350.-/m2 confirmée par 2 ventes récentes de parcelles semblables n'est en tous cas pas excessive, l'autorité n'a par ailleurs pris en compte qu'1 partie (2/3) de la surface.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 07.07.1993 EF.1993.0016

LE FLONZEL SA | Sur les hauteurs de Lutry une valeur vénale de 350.-/m2 confirmée par 2 ventes récentes de parcelles semblables n'est en tous cas pas excessive, l'autorité n'a par ailleurs pris en compte qu'1 partie (2/3) de la surface.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 7 juillet 1993

\_\_\_\_\_ sur le recours interjeté par SI LE FLONZEL SA , représentée par Me Philippe Jaques, avocat à Lausanne contre la décision rendue le 29 janvier 1993 sur recours par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux (estimation fiscale de la parcelle no 4385 de Lutry) \*\*\*\*\* Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président G. Parmelin, assesseur H. Collomb, assesseur Greffier : Mme Y.-V. Chappuis-Rosselet, sbt constate en fait : \_\_\_\_\_ A. La recourante, la société anonyme SI Le Flonzel SA, à Lausanne, est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lutry, au lieu-dit "La Jaque" d'une parcelle de 2205 m2 immatriculée au Registre foncier sous no 4385. Cet immeuble, non bâti, est situé à l'ouest du territoire communal, et jouxte le ravin du Flonzel, séparant la Commune de Lutry de celle de Belmont. Il est environ 500 mètres en-dessous de l'autoroute N9. B. Selon le plan de zones de la Commune de Lutry, approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 24 septembre 1987, ce terrain se trouve en zone de moyenne densité permettant la construction de bâtiments locatifs. La société recourante est d'ailleurs propriétaire d'un immeuble situé immédiatement au-dessus de la parcelle 4385, sur lequel elle a bâti il y a environ 30 ans un petit locatif. Ce dernier bien-fonds bénéficie d'une servitude grevant la parcelle litigieuse, ne permettant que la construction d'une villa familiale d'une hauteur limitée. Actuellement, la parcelle litigieuse se trouve en nature de pré-champs, et depuis son acquisition par la recourante il y a plus de 30 ans elle n'a jamais été cultivée, la propriétaire se bornant à en assurer l'entretien à ses frais. C. En 1977, ce bien-fonds a fait l'objet d'une estimation fiscale fixée alors à Fr. 50'000.-. Le 3 juin 1992, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux (ci-après la commission) a porté ce montant à Fr. 520'000.-. Ce chiffre résultait de l'attribution à l'immeuble de la recourante d'une valeur vénale au m2 de Fr. 500.- (sur 2085 m2) portant ainsi la valeur vénale estimée de la propriété Fr. 1'042'000.-. Aucune valeur de rendement n'ayant été retenue, l'estimation fiscale a été fixée à la moitié de ce montant, arrondi à Fr 520'000.-. D. Sur recours du 15 juin 1992 de la SI Le

Flonzel, la commission a modifié les chiffres précités par décision du 29 janvier 1993 et retenu une valeur vénale de Fr. 350.-/m<sup>2</sup> pour 1500 m<sup>2</sup>, portant l'estimation fiscale à Fr. 260'000.-. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 11 février 1993. La recourante a encore déposé un mémoire le 22 février 1993, la commission concluant quant à elle au rejet du recours, dans sa réponse du 16 mars 1993.

E. Le tribunal a procédé à une visite des lieux le 4 juin 1993, en présence des parties qui ont confirmé leur position. A cette occasion, la recourante a produit une pièce soit la photocopie d'une lettre du 2 décembre 1991 de la gérance Seilaz exposant les difficultés rencontrées pour vendre la parcelle litigieuse pour Fr. 400.-/m<sup>2</sup>. Diverses pièces ont encore été produites par l'autorité intimée (le 7 juin 1993) et par la recourante (le 25 juin 1993). Le Tribunal administratif a délibéré à huis clos. et considère en droit :

1. En l'espèce, la Commission de district n'a attribué aucune valeur de rendement à l'immeuble. Cet aspect de l'estimation n'est pas critiquable, s'agissant d'un terrain à bâtir dont la situation et la taille ne permettraient pas une exploitation agricole rationnelle. Son propriétaire ne fait d'ailleurs que l'entretenir, sans en retirer un revenu quelconque. Cette façon de procéder est en outre conforme à ce que préconisent les Instructions du Département des finances à l'intention des Commission de district d'estimation fiscale des immeubles, du 31 janvier 1991 (ci-après : les Instructions du 31 janvier 1991), qui relèvent que la valeur de rendement des terrains à bâtir est généralement nulle (cf. p. 6). Par conséquent, l'estimation fiscale équivaudra à la moitié de la valeur vénale de l'immeuble (voir notamment, Tribunal administratif, arrêt EF 92/034 du 11 juin 1993).

2. La contestation de la recourante porte sur deux points, soit la valeur vénale retenue (Fr. 350.-/m<sup>2</sup>) d'une part, et la surface prise en compte d'autre part. Sur le premier point, elle fait valoir en substance que la valeur vénale retenue est sans rapport avec la réalité, compte tenu des contraintes qui s'imposeront aux constructeurs d'un bâtiment sur sa parcelle, de la situation de celle-ci (nature géologique du sol, proximité de la future éventuelle pénétrante de l'est lausannois, problème pour le parcage des véhicules), de sa configuration (forte déclivité, proximité du ravin du Flonzel), ainsi que de diverses difficultés techniques et juridiques, notamment de l'existence d'une servitude. Sur le deuxième point, et reprenant pratiquement les mêmes arguments relatifs à la déclivité et à l'instabilité géologique, la recourante soutient qu'on ne peut prendre en compte une surface de 1500 m<sup>2</sup> comme l'a fait la commission, mais tout au plus la surface utilisable pour une construction, soit environ 1100 m<sup>2</sup>. Dans sa réponse, la commission indique qu'elle a tenu compte de tous ces éléments lorsqu'elle a modifié sa décision initiale, qu'elle n'a attribué aucune valeur de rendement à la parcelle en cause, enfin que le marché révèle des prix proches de Fr. 350.- m<sup>2</sup>.

3. Conformément à la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles ci-après (LEFI), la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, par quoi il faut comprendre le prix de vente qui pourrait en être obtenu dans des conditions normales, et en fonction des prix pratiqués lors des transactions immobilières concernant des immeubles du même genre, dans la région. L'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles ci-après (REFI) précise en outre que la valeur marchande est fixée en tenant compte de l'offre et de la demande, en prenant pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de celui-ci. En l'espèce, la valeur vénale attribuée par la commission est confirmée concrètement par deux ventes récentes de deux parcelles éloignées d'à peu près un kilomètre. Quoi qu'en dise la recourante, cette valeur prend en compte les caractéristiques du terrain. Même si les conditions géologiques et la déclivité de la parcelle peuvent poser

des problèmes, il n'en demeure pas moins que la construction d'une villa est possible, et que cette caractéristique est de nature à intéresser des acquéreurs. La recourante a certes produit des pièces montrant qu'une vente était actuellement difficile, mais le tribunal retient qu'il s'agit plutôt de difficultés dues à la conjoncture économique en général, et qu'elles ne devraient dès lors pas être déterminantes, s'agissant d'établir une estimation fiscale destinée à durer des années, pour ne pas dire des décennies. De toute manière, le prix de Fr. 350.-/m<sup>2</sup> est inférieur à celui auquel la recourante a cherché à vendre ce terrain (Fr. 420.-/m<sup>2</sup>). Les problèmes d'ordre géologique peuvent être surmontés par des dispositions techniques de nature à renchérir sans doute la construction, mais ne présentant pas des difficultés insurmontables. La recourante a elle-même pu construire un petit immeuble locatif sur la parcelle jouxtant le terrain litigieux. Quant aux contraintes résultant de la servitude, elles n'empêchent pas la réalisation d'une villa familiale, et il faut tout de même relever que cette servitude a été constituée par la recourante elle-même, en faveur du bien-fonds voisin dont elle était propriétaire avant sa constitution en PPE. On doit dans ces conditions admettre que la valeur vénale retenue de Fr. 350.-/m<sup>2</sup> correspond concrètement à la valeur marchande de l'immeuble. 4.

En ce qui concerne la surface retenue par la commission, le tribunal considère que celle-ci a largement tenu compte du fait qu'une bonne partie de la surface n'était pas constructible, puisqu'elle n'a pris en compte que les deux tiers de la surface totale de la parcelle, excluant notamment la partie ouest (ravin du Flonzel). Cette manière de faire est correcte. La valeur vénale d'un terrain est fonction de ce que l'on peut y faire, et le droit vaudois permet de prendre en considération toutes les surfaces classées pour le calcul du coefficient d'occupation et d'utilisation du sol (art. 48 al. 3 LATC) à l'exception toutefois des parties non constructibles, par exemple parce qu'elles sont en nature de forêts (voir Droit vaudois de la construction rem. 3.2 ad art. 48 LATC et les références citées). En n'attribuant aucune valeur vénale au tiers de la parcelle de la recourante, la commission a largement tenu compte de cette circonstance. On peut d'ailleurs faire observer à la recourante que toutes les démarches effectuées en son nom par des courtiers en 1991 et 1992 tenaient compte d'une surface totale de 2085 m<sup>2</sup>. Elle se contredit donc largement elle-même, lorsqu'elle soutient que seule la moitié de la surface a réellement une valeur vénale. 5.

La décision entreprise doit dès lors être confirmée, ce qui entraîne le rejet du recours, les frais étant mis à charge de la recourante déboutée (art. 55 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté.

II. La décision rendue le 29 janvier 1993 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux est confirmée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle no 4385 est fixée à Fr. 260'000.-. III. Un émolument d'arrêt de Fr. 1'200.- (mille deux cents francs) est mis à la charge de la recourante. Lausanne, le 7 juillet 1993 Au nom du Tribunal administratif : Le président

:

Le

greffier : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.