

VD_OMNI EF.1993.0029 vom 8. September 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1993.0029

FR: VD_OMNI EF.1993.0029 du 8 septembre 1993

IT: VD_OMNI EF.1993.0029 del 8 settembre 1993

Regeste

DEMIERRE Marlyse c/comm. Aubonne | Villa construite dans les années 70 par le père de la recourante. EF maintenue à Fr. 471'000.--. Rejet.

Erwägungen

E. 2

LEFI dispose que l'estimation fiscale d'un bien-fonds - qui, selon l'art. 3 al. 1 LEFI, comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires - est égale à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale, sans pouvoir toutefois excéder cette dernière (al. 1 et 2). En l'espèce, Marlyse Demierre conteste la valeur vénale retenue pour l'immeuble litigieux qu'elle considère manifestement trop élevée. b) La valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI). L'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) précise qu'il s'agit de tenir compte de l'offre et de la demande en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. En l'espèce, l'autorité de première instance a fixé la valeur vénale à Fr. 652'000.--, soit Fr. 292'000.-- pour le terrain et Fr. 360'000.-- pour l'habitation. c) La recourante s'en prend au montant de Fr. 230.-- au m2 retenu par la commission de district pour l'estimation du prix du terrain. Selon elle, un prix de l'ordre de Fr. 200.-- par m2 serait plus approprié. Il convient d'emblée de relever que le montant de Fr. 292'000.-- retenu pour le terrain ne prend en compte que la partie sud de la parcelle. La Commission de district a en effet renoncé à englober dans son calcul une surface de quelque 900 m2 correspondant à l'emprise de la construction et aux accès. Il n'est d'ailleurs pas certain qu'une telle déduction se justifie, pour ce qui a trait à la construction à tout le moins. En effet, quand bien même cette partie de la parcelle est bâtie, il n'en demeure pas moins qu'elle est colloquée en zone village, avec tous les avantages que comporte un tel zonage; dans l'hypothèse d'une éventuelle démolition du bâtiment existant, il serait aisé de mettre ce terrain - d'une surface totale de 2'189 m2 - en valeur. D'ailleurs, en tenant compte de l'emprise de la maison sur le terrain (173 m2), on obtiendrait, en suivant les conclusions de la recourante tendant à un prix de Fr. 200.-- par m2, une valeur vénale identique de Fr. 292'000.-- (1'462 x 200). Enfin, le reste de la parcelle, qui à l'instar de sa moitié nord, est d'un accès facile, descend en pente douce vers le sud. On pourrait aisément y construire une seconde villa individuelle. Dès lors, on ne saurait raisonnablement soutenir que la Commission de district a abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant à Fr. 230.-- par m2 le prix du terrain litigieux. Par conséquent, le montant de Fr. 292'000.-- retenu par l'autorité au titre de valeur vénale doit être confirmé. d) S'agissant de la villa, le montant de Fr. 400.-- par m3, et partant le prix de Fr. 360'000.--, fixé par la Commission de district paraît trop élevé. Il s'agit en effet d'une demeure modeste, construite au moyen de matériaux de récupération; en outre, la répartition des pièces n'est pas très heureuse et, mis à part la

cuisine et les salles d'eau, la maison est vétuste. Compte tenu de ces éléments, un montant de Fr. 350.-- par m³, soit une valeur vénale de Fr. 315'000.--, serait plus adéquat; l'habitation n'est toutefois pas dans un état tel qu'il se justifie de descendre en dessous de ce chiffre. Enfin, il ne faut pas non plus négliger sa situation privilégiée, au calme et dans la verdure. e) Il n'y a en revanche rien à dire au sujet de l'estimation fiscale du garage à deux places, fixée à Fr. 30'000.--. Cette appréciation paraît correcte aux yeux du tribunal et elle doit être maintenue. 3.

La valeur de rendement, arrêtée à Fr. 230'000.--, n'est pas contestée. A juste titre. A toutes fins utiles, le tribunal relève en effet qu'un loyer annuel de Fr. 17'300.--, soit un loyer mensuel de Fr. 1'450.- environ, n'est pas exagéré. Quant au taux de capitalisation retenu par la Commission de district, soit 7,5 %, il apparaît parfaitement correct pour une maison d'habitation datant du début des années 1970.

4. Au vu des considérants qui précèdent, l'estimation fiscale de la parcelle no 127 de la commune de Saint-Oyens devrait être arrêtée à Fr. 448'500.-- [$((292'000 + 315'000 + 230'000) : 2) + 30'000$], alors que la Commission de district l'a fixée à Fr. 471'000.--. La faible disparité des montants en cause (Fr. 22'500.-- ou 5%) ne justifie toutefois pas une modification de l'estimation faite par l'autorité intimée, parce qu'elle reste dans les limites du pouvoir d'appréciation de celle-ci (voir TA, arrêt EF 92/030 du 18 mars 1993, cons. 3d). Statuant en légalité (art. 36 lit. a LJPA), le Tribunal administratif ne peut corriger une estimation fiscale que lorsqu'elle a été établie en violation des règles légales ou au mépris des principes généraux régissant l'activité administrative (proportionnalité, égalité de traitement, bonne foi etc; voir TA arrêt EF 92/008 du 11 juin 1993, cons. 2a in fine). Tel n'est pas le cas en l'espèce, la petite différence résultant de la correction de la valeur du bâtiment ne conduisant certes pas à la conclusion que la commission aurait abusé de son pouvoir d'appréciation. L'estimation fiscale de la parcelle no 147 de la commune de Saint-Oyens doit donc être maintenue à Fr. 471'000.--. 5. Le recours doit donc être rejeté et un émolument d'arrêt mis à la charge de Marlyse Demierre qui, vu l'issue du pourvoi, n'a pas droit à l'allocation de dépens (art. 55 al. 1 LJPA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.