

VD_OMNI EF.1993.0033 vom 27. September 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-09-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1993.0033

FR: VD_OMNI EF.1993.0033 du 27 septembre 1994

IT: VD_OMNI EF.1993.0033 del 27 settembre 1994

Regeste

Hoirie Wilfred Grand d'Hauteville | Confirmation EF 92/030 pour l'estimation des châteaux.

Erwägungen

E. 23

LEFI) ou de mise à jour (art. 20 LEFI) étant réservée. d) C'est dès lors à juste titre que la commission de district a procédé à l'estimation des deux parcelles précitées en première étape sans surseoir pour d'autres motifs à statuer. 3. Les recourants relèvent par ailleurs que, compte tenu de l'incertitude pesant sur l'affectation de la parcelle 2236 de Blonay, l'estimation retenue serait trop élevée. a) L'art. 23 REFI prévoit à son alinéa 1 que la valeur vénale des terrains à bâtir doit être calculée en tenant compte des prix moyens pratiqués dans la région pour des terrains comparables; au demeurant, l'art. 23 al. 2 REFI, dans sa teneur antérieure au 25 janvier 1991 précisait ce qui suit : "Pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte du délai probable dans lequel le terrain pourrait être réalisé comme terrain à bâtir. Ce délai ne pourra excéder dix ans." Cette règle a sans doute été abrogée en raison du fait que le délai précité ne concordait plus avec les règles de la LAT (art. 15 lit. b LAT). Cependant, au surplus, cette règle exprime un principe qui reste valable et qui est d'ailleurs exprimé également aux art. 8 al. 3 et 24 al. 3 REFI; suivant celui-ci, l'estimation doit tenir compte du fait que l'immeuble à taxer est susceptible d'avoir une destination ultérieure plus profitable que celle qu'il a présentement, si cette circonstance est de nature à influencer, actuellement déjà, sur les transactions. On rappelle que la parcelle examinée ici est actuellement colloquée en zone d'attente II du plan des zones de cette commune. Un déclassement en zone agricole avait été envisagé en 1989 par la Municipalité de Blonay, mesure à laquelle les recourants avaient alors fait opposition; il paraît désormais acquis qu'un tel déclassement n'interviendra pas, une affectation en zone artisanale étant au contraire envisagée, à court ou moyen terme. Cela étant, suivant l'avis de ses assesseurs spécialisés, le tribunal retient que cette circonstance est de nature à influencer d'ores et déjà sur la valeur vénale de ce bien-fonds et que l'estimation attaquée, qui se fonde sur un prix de Fr. 80.-- par m² (pour la computation de la valeur vénale seulement; aucune valeur de rendement n'a été retenue ici) n'est dès lors pas critiquable. Au vu de ce qui précède, le tribunal ne peut que confirmer l'estimation retenue par la commission pour la parcelle 2236 de Blonay, qui ne procède assurément pas d'un abus du pouvoir d'appréciation de celle-ci. 4. S'agissant de la parcelle 1890, la commission a estimé séparément les parties agricoles, respectivement non agricoles de celle-ci; pour les secondes, l'autorité intimée a estimé la valeur vénale, d'une part, en se fondant très largement sur le rapport de la CCVI, déjà évoqué plus haut, et la valeur de rendement, d'autre part. a) Les recourants contestent les surfaces respectives des parties agricoles et non agricoles; ils ont produit en procédure un plan, dans lequel ils délimitent différemment de la CCVI la surface considérée

comme dégagement des constructions existantes; cette surface est de l'ordre de 45'000 m², contrairement au rapport précité, qui retient une surface de 75'200 m². La lecture comparée des deux plans, ainsi que la visite des lieux conduit le tribunal à confirmer sur ce point l'option commune de la CCVI et de l'autorité intimée. On remarquera d'ailleurs que le bail à ferme porte sur la parcelle 1890 sous réserve d'une surface de l'ordre de 78'000 m², qui paraît coïncider avec la partie non agricole retenue par la Commission de district à laquelle s'ajoutent encore des surfaces forestières. Comme le prescrit d'ailleurs le Manuel d'estimateur (édité par l'Union des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles; au ch. 19.4.4), il faut tenir compte, s'agissant de bâtiments historiques, du fait que ceux-ci doivent disposer de dégagements adéquats, largement supérieurs à ceux qui sont nécessaires ordinairement pour les immeubles d'habitation habituels; à défaut de tels dégagements, l'on risquerait en effet de porter atteinte à l'intégration d'un tel bâtiment dans son environnement, intégration qui lui donne précisément une certaine valeur. La démarche de la commission de district ne peut dès lors qu'être confirmée ici. En conséquence, c'est bien une surface de 198'000 m² environ (soit 45 poses) qui doit être estimée conformément aux principes applicables aux terrains agricoles. On remarque sur ce point que la commission, après avoir estimé séparément la valeur vénale et la valeur de rendement de la partie non agricole (apparemment) de la parcelle 1890, y a ajouté la valeur d'estimation (c'est-à-dire la moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement) de la partie agricole, sur la base d'une valeur de Fr. 1.-- par m². Or, elle avait déjà ajouté un montant de Fr. 250'000.--, correspondant à la valeur de rendement de la partie agricole précisément à la valeur de rendement de la partie non agricole; ce procédé conduit à une estimation prenant en compte deux fois la valeur de rendement de la partie agricole de cette parcelle, assurément à tort. Cette constatation ne doit toutefois pas conduire nécessairement à l'admission du recours pour ce motif. b) Les recourants s'en prennent tout d'abord à l'estimation de la valeur de rendement de la partie non agricole de la parcelle 1890. A leurs yeux, cette valeur de rendement serait nulle, dès lors que les charges liées à la parcelle 1890 excéderaient le revenu locatif dégagé par celle-ci; au demeurant, les recourants contestent le loyer retenu par la commission pour le logement occupé par la veuve de feu Wilfred Grand d'Hauteville, au bénéfice d'un droit d'habitation. Sur ce dernier point, le tribunal retient que le loyer de Fr. 72'000.-- par an constitue une estimation correcte; elle tient compte de manière adéquate du volume mis à disposition de Mme Grand d'Hauteville, avec usage exclusif en outre de la terrasse sud, de la piscine et de l'orangerie; au demeurant, l'état d'entretien de ces locaux apparaît bon, de sorte que le montant précité pourrait apparaître modéré, s'il ne devait être tenu compte par ailleurs du fait qu'un logement de cette ampleur ne peut sans doute pas aisément être remis à bail à des tiers. Les loyers perçus par ailleurs de tiers, voire estimés pour les autres logements de la parcelle 1890 apparaissent au surplus au tribunal très modérés; ils ne sont d'ailleurs pas sérieusement contestés, de sorte que le tribunal ne s'y attardera pas plus longuement. Cependant, le principal grief soulevé par les recourants à cet égard a trait à la méthode choisie par la commission; celle-ci s'en est tenue à une capitalisation du rendement brut (comprenant la totalité des loyers encaissés ou estimés), par opposition à la méthode du rendement net préconisée par eux; la méthode du rendement net, pour autant que l'on suive le calcul des recourants qui aboutit à un rendement net négatif, entraînerait une valeur de rendement déterminante ici de zéro. Le tribunal constate cependant ici que l'ampleur des charges que les recourants souhaitent voir prises en compte à cet effet est extrêmement difficile à cerner; en particulier, il est extrêmement douteux que l'on puisse tenir compte de charges d'entretien futures, au

demeurant assez aléatoires. La commission souligne d'ailleurs qu'elle ne procède jamais, en pratique, sur la base de la méthode du rendement net. A ce sujet, le Manuel d'estimateur, déjà cité, relève ce qui suit à son chiffre 3.4.2.2 : "Celle-ci tient au fait que le rendement net (location brute après déduction des frais d'immeubles) est capitalisé avec le taux moyen de l'intérêt du capital emprunté et du capital propre. Ce genre de calcul présuppose l'existence d'une comptabilité. Là où les frais ne peuvent être établis avec certitude sur la base d'une comptabilité, cette méthode est une perte de temps et souvent source d'erreurs." C'est dès lors assurément à raison que la commission se fonde en règle générale sur la méthode du rendement brut; sans doute l'art. 7 REFI paraît autoriser également la méthode du rendement net, mais celle-ci ne devrait être réservée qu'aux hypothèses où le propriétaire produit une comptabilité fiable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La commission a capitalisé le revenu locatif brut, encaissé ou estimé, à un taux de 8 % pour obtenir la valeur de rendement (soit Fr. 2'440'000.--). Le tribunal observe ici que le choix d'un taux de capitalisation plus élevé, par exemple de 9 % (maximum prévu par les art. 7 et 21 REFI), eût sans doute été plus judicieux, en tout cas pour les bâtiments exigeant des frais d'entretien très importants, comme le château. En conséquence, la valeur de rendement retenue par la commission pour la partie non agricole de la parcelle 1890 est vraisemblablement un peu trop élevée; mais, là encore, cela ne conduit pas nécessairement à l'admission du recours. c) Les recourants soulèvent par ailleurs divers griefs s'agissant de la valeur vénale de la partie non agricole de la parcelle 1890. aa) A leurs yeux, la surface de 75'200 m², considérée comme dégagement autour des constructions existantes et notamment du château a été estimée à un prix trop élevé par la commission (Fr. 6'000'000.--) sur la base d'un prix de Fr. 80.-- au m². Tel n'est cependant pas l'avis du tribunal, un prix de Fr. 80.-- par m² lui apparaissant au contraire modéré pour des surfaces qui servent précisément de dégagement à des constructions; même si cette surface s'avère très importante dans le cas présent, elle accueille divers aménagements extérieurs monumentaux du château et, partant, ne saurait être estimée à la même valeur qu'un terrain agricole. L'estimation de la commission échappe dès lors à la critique sur ce point. bb) Les recourants s'en prennent au fait que la commission n'ait pas tenu compte d'une moins-value due à l'existence d'un droit d'habitation sur le logement le plus important du château d'Hauteville; ce faisant, cependant, la commission n'a fait qu'appliquer l'art. 3 al. 4 LEFI qui exclut précisément la prise en compte d'une telle circonstance. Les recourants maintiennent néanmoins leur grief en critiquant la constitutionnalité de cette disposition, à vrai dire sans guère étayer leur argumentation sur ce point. Ce grief pourrait sans doute être écarté en relevant simplement que le législateur, en matière fiscale, a la faculté d'adopter des solutions présentant un certain schématisme (v. par exemple, ATF 109 Ia 325); en tous les cas, le fait, invoqué par les recourants, que le droit d'habitation aurait été accordé à leur belle-mère ne saurait assurément constituer une circonstance à ce point exceptionnelle qu'elle permette d'écarter l'application de la loi. En outre, l'estimation fiscale présente essentiellement le caractère d'une procédure incidente dans le cadre de la taxation de la fortune; il est alors logique de procéder à une estimation des valeurs brutes des immeubles concernés, sans tenir compte des éventuelles moins-values dues à des opérations consenties sur l'immeuble par le propriétaire lui-même (selon la jurisprudence, il n'est par exemple pas tenu compte du fait que l'immeuble est détenu non pas par une personne physique, mais par une société immobilière; quand bien même les charges fiscales particulières à ces dernières sont de nature à réduire la valeur des titres de la société; on pourrait également penser à une moins-value due à la mauvaise réputation d'un locataire). Ce moyen, lui non plus, ne saurait

dès lors accueilli. cc) La valeur vénale des bâtiments, telle que retenue par la commission, est jugée de toute manière excessive par les recourants; ceux-ci voudraient que cette valeur vénale soit arrêtée, y compris d'ailleurs celle des dégagements, à la valeur de rendement calculée par la commission (on le rappelle sur la base du rendement brut), soit à Fr. 2'700'000.--. Cette suggestion est assurément erronée dans son caractère absolu, mais elle contient une part d'exactitude. En effet, le Manuel d'estimateur relève, ce qui est une évidence, que les bâtiments historiques sont difficilement négociables, faute d'intéressés sur le marché; il recommande dès lors de calculer la valeur vénale selon une formule qui tient compte également de la valeur de rendement. Elle est la suivante (v. ch. 3.2.2.3 du manuel) :

$$(m \times E) + R V = \frac{m + 1}{m} V =$$

Valeur vénale m = Pondération E = Valeur de rendement R = Valeur réelle S'agissant de bâtiments historiques, ce manuel renvoie au chapitre des maisons familiales, tout en soulignant qu'il fallait retenir le coefficient m le plus élevé suggéré pour les maisons familiales (de 0 à 0,5) voire même en l'augmentant à 1 (manuel, ch. 19.5.1). Le tribunal n'aurait assurément pas de motifs de s'écarter de cette méthode, qui aboutit certainement à un résultat équitable; encore faut-il disposer de la valeur réelle (ou valeur intrinsèque), celle-ci ne correspondant pas à la valeur vénale des bâtiments calculée par la commission. En effet, cette dernière valeur, de Fr. 4'300'000.--, qui résulte du calcul de la valeur totale des bâtiments arrêtée par la CCVI, prise cependant à 80 %, intègre d'ores et déjà une pondération. Si l'on reprend le montant de Fr. 4'300'000.--, pour un volume total d'un peu plus de 24'000 m³, on obtient une valeur vénale qui se situe entre Fr. 175.-- et Fr. 180.-- par m³. Il s'agit là d'un montant extrêmement faible, qui ne saurait être considéré comme une valeur intrinsèque, même après déduction d'un coefficient de vétusté. On rappelle en effet que seule une partie des volumes concernés sont ceux du château, qui seul justifie, tout au moins dans une mesure aussi large, la pondération suggérée par le Manuel d'estimateur. Quoiqu'il en soit, le tribunal aurait retenu, s'il avait suivi la méthode évoquée ci-dessus, une valeur intrinsèque correspondant au prix retenu par la CCVI. Après pondération, il serait parvenu à une valeur vénale similaire à celle de la commission de district, voire à un montant un peu supérieur. On notera ici incidemment que les calculs de volume auxquels il est fait référence ici se fondent sur les données des polices ECA, conformément à la pratique des commissions de district et à la jurisprudence constante; en outre la méthode suivie ici et fondée sur une appréciation d'un prix au m³ n'est pas critiquable (le TA l'avait déjà reconnue dans l'arrêt du Château de Giez déjà cité). Les recourants ont en revanche raison, en principe, de s'opposer à l'utilisation de la taxation ECA dans le cadre des estimations fiscales, notamment compte tenu du fait qu'elles arrêtent des valeurs à neuf; tel n'est cependant pas le cas du château qui est précisément taxé en valeur actuelle (à l'indice 800, cette valeur s'élève à Fr. 5'384'000.--). d) En définitive, le tribunal a mis en évidence une erreur s'agissant de l'estimation de la partie agricole de la parcelle 1890; il a par ailleurs constaté qu'un taux de capitalisation de 9 % serait sans doute plus justifié pour le calcul de la valeur de rendement de la partie non agricole; en revanche, son appréciation tendrait plutôt à retenir que la valeur vénale des bâtiments retenue par la commission serait quelque peu sous estimée. Au demeurant, si l'on retenait exclusivement les corrections suggérées ci-dessus relative à la valeur de rendement, de sorte que celle-ci serait arrêtée à Fr. 2'170'000.-- (capitalisation du revenu locatif de la partie non agricole seulement de la parcelle 1890 au taux de 9 %), tout en maintenant la valeur vénale des bâtiments, l'on aboutirait à un abaissement de l'estimation litigieuse à Fr. 6'435'000.--; or, il en résulterait une différence par rapport à

cette dernière inférieure à 5 %. Dans un cas de ce type, le tribunal a pour pratique de ne pas intervenir, dans la mesure où une telle différence entre dans la marge d'appréciation qu'il est nécessaire de laisser aux autorités d'estimation et ne pouvant être constitutive d'un abus de leur pouvoir d'appréciation. Il résulte de ce qui précède que l'estimation litigieuse relative à la parcelle 1890 du cadastre de St-Légier doit elle aussi être confirmée. 4.

Vu l'issue du pourvoi, limité par rapport à la contestation initiale, un émolument arrêté à Fr. 2'500.-- sera mis à la charge des recourants déboutés (art. 55 LJPA). Au surplus, ceux-ci ne peuvent prétendre à l'octroi de dépens.

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