

VD_OMNI EF.1993.0035 vom 4. Oktober 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-10-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1993.0035

FR: VD_OMNI EF.1993.0035 du 4 octobre 1994

IT: VD_OMNI EF.1993.0035 del 4 ottobre 1994

Regeste

PETER Didier | Le prix retenu dans le cadre de la cession en lieu de partage ne correspond pas à la valeur réelle de l'immeuble => pas déterminant. En définitive, l'estimation de la Commission est correcte. Rejet.

Erwägungen

E. 12

juillet 1993. Or, il ne l'a posté que le 15 juillet suivant; en conséquence, le recours devrait en principe être déclaré irrecevable. A cela, le recourant objecte que, s'étant aperçu des difficultés qu'il rencontrait à rédiger un mémoire de recours, il se serait adressé au greffe du Tribunal administratif pour expliquer sa situation; on lui aurait expliqué que l'essentiel était qu'il ait déposé un recours en temps utile et qu'il ait au surplus effectué l'avance de frais requise, le dépôt d'un mémoire étant en revanche secondaire. On ignore si ces allégations sont exactes; elles sont au demeurant plutôt douteuses, le greffe du Tribunal administratif ayant reçu des instructions qui ne correspondent pas aux affirmations précitées. Cependant, dans la mesure où le juge instructeur n'a constaté la tardiveté du mémoire qu'au mois de novembre 1993, il était extrêmement délicat de procéder à la vérification des points de fait précités après l'écoulement d'une si longue période; dans le doute, l'on doit prêter foi aux affirmations du recourant et, partant, admettre la recevabilité du pourvoi. b) A la suite de l'audience du 30 novembre 1993, la commission a corrigé à la baisse l'estimation litigieuse, portant celle-ci à Fr. 500'000.-- et a confirmé celle-ci par lettre du 5 septembre 1994. Le recours étant maintenu, l'autorité considérera ci-après qu'il a pour objet non pas la décision du 17 juin 1993, mais bien celle du 15 décembre 1993 qui la remplace. 2.

L'estimation litigieuse intervient dans le cadre de la révision générale des estimations fiscales, deuxième étape, ordonnée par le Conseil d'Etat en application de l'art. 22 LEFI; dans son écriture du 16 novembre 1993, la commission a encore expliqué que le transfert à cause de mort de la parcelle de feu Gilbert Peter à ses héritiers, pas plus que la cession en lieu de partage et la vente de cette parcelle aux époux Peter n'ont donné lieu à une mise à jour fondée sur l'art. 20 LEFI. On remarque que cette solution est avantageuse pour les recourants, dans la mesure où elle reporte les effets de la nouvelle estimation au 31 décembre 1994, alors que celle-ci aurait pu entrer en vigueur plus tôt. On relève également que les précédentes estimations de 1987 et de 1989 reposaient sur une adaptation partielle de la valeur portée au registre, en fonction uniquement des travaux de transformations effectués. 3.

L'estimation fiscale résulte de la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale du bien-fonds (art. 2 al. 1 LEFI). a) La valeur de rendement, corrigée dans la décision sur recours du 17 juin 1994, n'est plus contestée; à juste titre, les loyers retenus étant modérés et le taux de capitalisation de 7,5% apparaissant approprié à un immeuble de cet âge. Le Tribunal administratif ne voit ainsi pas de motif de s'écarter sur ce

point de l'estimation de la commission arrêtant à Fr. 368'000.-- la valeur de rendement. b) Le recourant est par ailleurs plus critique s'agissant de la valeur vénale retenue. On rappelle préalablement que la valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande (art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 1 REFI). L'art. 8 al. 2 REFI préconise notamment de se fonder sur le prix d'achat de l'immeuble, lorsqu'un tel élément est disponible. En pratique, les commissions de district retiennent dans la règle le prix d'achat comme valeur de l'immeuble concerné, tout au moins dans le cadre de mises à jour suite à des ventes; le Tribunal administratif s'est rallié à cette manière de voir (v. en dernier lieu TA, EF 94/017, arrêt du 6 juin 1994). Or, le recourant fait précisément valoir le prix convenu lors de l'acte de cession en lieu de partage et vente du 27 mars 1992, soit Fr. 500'000.--, pour contester la valeur vénale totale retenue par la commission, soit Fr. 630'800.--. aa) La commission de district invoque cependant l'art. 9 REFI, dont la teneur est la suivante: "Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achat extraordinaire dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle, pas prises en considération." En d'autres termes, la commission a considéré que, s'agissant d'une vente entre parents, le prix retenu par l'acte du 27 mars 1992 n'était pas décisif pour le calcul de la valeur vénale. On relèvera ici que l'estimation fiscale apparaît essentiellement comme une procédure incidente par rapport à la taxation de la fortune des intéressés. Cela étant, il apparaît logique de tenter de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble concerné. Les autorités d'estimation n'ont donc pas à s'en tenir aux prix d'achat indiqués, si ceux-ci ne correspondent pas aux valeurs du marché; tel peut être le cas aussi lorsque le prix arrêté dans un cas particulier recouvre une vente à prix d'ami et non une donation mixte (au contraire, la taxation du droit de mutation doit s'en tenir au prix convenu, sauf en cas de donation mixte: v. sur ce point art. 15 LMSD, qui parle de disproportion manifeste entre prestation et contre-prestation; il en va de même en matière de gain immobilier). Il résulte de ce qui précède que la commission de district est fondée, si elle constate, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, à s'écarter de ce critère, usuel il est vrai, pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparatives (comme le suggère par ailleurs l'art. 8 al. 2 REFI lorsqu'il se réfère, outre au prix d'achat, à des éléments de comparaison). Dans le cas d'espèce, la commission, à l'issue de ses calculs, parvient à une différence supérieure à 20% entre le prix convenu dans l'acte précité et la valeur vénale calculée; elle est assurément autorisée, dans une telle hypothèse, à considérer que le prix retenu dans l'acte constituait un prix de faveur qui ne la liait pas (v., à titre de comparaison, Tribunal administratif, arrêt du 7 août 1992, EF 91/014 où les recourants affirmaient que le prix convenu lors de la cession en lieu de partage était trop élevé, thèse que n'a pas suivie le tribunal). bb) Le recourant ne conteste guère la valeur vénale retenue pour le terrain, soit au total Fr. 204'500.-- (en moyenne Fr. 56.-- par m² pour une surface totale de 3'648 m²). On notera, dans le souci d'être complet, que l'estimation du terrain se décompose en deux montants de Fr. 168'500.--, pour une surface de 1'248 mètres carrés à Fr. 135.-- par mètre carré, respectivement une surface de 2'400 mètres carrés à Fr. 15.-- par mètre carré; le recourant dans la procédure de recours engagée devant la commission de district paraît s'être rallié à ces chiffres, à juste titre d'ailleurs. Sans doute, le montant de Fr. 135.-- par mètre carré, pour la surface attenante à la villa (surface plane) apparaît, aux yeux du tribunal, quelque peu élevé. En revanche, le montant de Fr. 15.-- par mètre carré pour le solde de la parcelle est bas, selon l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, malgré la

pente assez forte qui caractérise cette surface et la proximité de la route cantonale. Considérée globalement, la valeur retenue pour le terrain apparaît en définitive modérée et ne peut qu'être confirmée. cc) Le recourant insiste surtout sur les chiffres retenus pour la valeur vénale du bâtiment; celle-ci s'élève, après l'ajustement admis par la commission le 15 décembre 1993, à Fr. 426'300.--. Cette valeur est obtenue, selon la commission par addition de la valeur préexistante et du coût des transformations de 1989, qui s'est élevé, selon l'estimation même de feu Gilbert Peter à Fr. 130'000.--. Le recourant s'en prend tout d'abord au résultat de ce calcul; après avoir fait corriger le volume réel de son bâtiment, erroné dans les anciennes polices ECA, il souligne que cette valeur conduit à donner une estimation de l'ordre de Fr. 520.- pour le volume habitable et de Fr. 250.-- pour le volume des combles, ce qu'il juge manifestement excessif, compte tenu de l'ancienneté du bâtiment. On relèvera en premier lieu que les remarques du recourant, qui voudrait déduire des valeurs précitées (pour les volumes habitables, respectivement pour les combles) une violation du principe de l'égalité de traitement par rapport à d'autres immeubles plus récents, n'emportent nullement la conviction. Il n'est pas exclu d'estimer des volumes habitables après rénovation à un montant de Fr. 500.-- par mètre cube (dans ce sens, TA, arrêt du 11 août 1992, EF 92/006, qui concernait une vieille ferme rénovée à Montpreveyres). Par ailleurs, confronté à des situations similaires (bâtisses anciennes, présentant une part importante de volume non habitable), le Tribunal administratif a souligné que, sauf raison particulière, il n'y avait pas lieu de descendre au-dessous d'un prix de Fr. 350.-- par mètre cube en moyenne (TA, arrêt du 5 juillet 1994, EF 93/066). Or, dans le cas d'espèce, la décision attaquée, telle que modifiée en cours de procédure, aboutit assurément à un prix au mètre cube de cet ordre (valeur vénale du bâtiment Fr. 426'300.--; volume, tel qu'il résulte de la dernière police ECA: 1'186 mètres cubes; prix par mètre cube: Fr. 359.--). Compte tenu de la situation analysée dans l'arrêt précité, comparable sur de nombreux points avec le cas présent (ferme ancienne, volume non habitable important), la valeur retenue par la commission de district ne saurait apparaître comme constitutive d'un abus de son pouvoir d'appréciation. Quant au calcul de la commission, qui se fonde notamment sur le coût des transformations consenties en 1989, il ne paraît pas critiquable non plus (la question de l'estimation du travail investi par le père du recourant dans cette transformation n'étant au demeurant plus litigieuse); en effet, la jurisprudence retient que le coût de l'investissement consenti par le propriétaire lors de transformations d'un immeuble doit être pris pour base du calcul de l'augmentation de la valeur vénale de celui-ci (TA, arrêt précité EF 92/006, consid. 4a). Le recourant conteste au surplus la valeur des chiffres retenus par la commission comme base à son calcul, dans la mesure où ceux-ci étaient fondés sur l'ancienne police ECA, erronée quant au volume retenu pour le bâtiment ECA no 3; cependant, si l'on suivait cette argumentation du recourant, force serait de constater que la différence entre les deux polices ECA (environ 40 mètres cubes) n'entraînerait qu'une très faible différence de valeur vénale (à Fr. 350.-- par mètre cube, la différence pour la valeur vénale s'élèverait à Fr. 14'000.--; et cette différence entraînerait une modification de l'estimation fiscale de Fr. 7'000.--); une telle différence ne justifierait pas l'intervention du tribunal, dont on rappelle que le pouvoir d'examen se limite au contrôle de la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 36 let. a LJPA). d) Il résulte des considérants qui précèdent que les moyens du recourant doivent tous être écartés, ce qui conduit au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, dans sa teneur modifiée en cours de procédure; l'estimation fiscale de la parcelle litigieuse, arrêtée à Fr. 500'000.--, sera donc confirmée. 4. Vu l'issue du recours, un émolument de Fr. 800.-- sera mis à la charge du recourant débouté.

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