

VD_OMNI EF.1993.0057 vom 23. Juni 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1993.0057

FR: VD_OMNI EF.1993.0057 du 23 juin 1993

IT: VD_OMNI EF.1993.0057 del 23 giugno 1993

Regeste

BOVAY Olivier | En zone à bâtir, la valeur vénale dépend de ce que l'on peut exiger. Un prix au m² qui aboutit à une valeur pour le terrain de 36% de la construction future est excessif.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 03.12.1993 EF.1993.0057

BOVAY Olivier | En zone à bâtir, la valeur vénale dépend de ce que l'on peut exiger. Un prix au m² qui aboutit à une valeur pour le terrain de 36% de la construction future est excessif.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 3 décembre 1993

_____ sur le recours interjeté par Olivier BOVAY , à Ecublens contre la décision du 23 juin 1993 de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Morges
***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président R. Ernst, assesseur O. Liechti, assesseur constate en fait : _____ A. Le recourant Olivier BOVAY est propriétaire, sur le territoire de la Commune d'Ecublens, d'une parcelle de 5669 m², immatriculée au registre foncier sous no 967. Cet immeuble est situé au lieu-dit sur l'Ormet à environ 800 m au sud-ouest de la colline du Motty. Il s'agit d'un vaste champ orienté à l'ouest, descendant en pente douce, sur lequel subsistent des arbres fruitiers. Selon le plan des zones de la Commune d'Ecublens, approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 13 novembre 1962, il se trouve en zone de villa A destiné aux villas et maisons familiales comportant au plus un appartement par étage. Selon le nouveau plan de zones du 20 janvier 1989 - qui n'a pas encore été approuvé par le Conseil d'Etat - ce terrain est affecté à la zone d'habitation de faible densité (villas) destinés aux maisons de deux logements au plus, permettant notamment la construction de villas mitoyennes ou jumelées sur une surface de 1600 m² au minimum. B. La parcelle litigieuse a fait l'objet en 1973 d'une estimation fiscale fixée alors à Fr. 17'000.- qui n'a pas été modifiée lors de son acquisition par le recourant, en 1988, à la suite d'une donation. C. Par décision du 16 février 1993, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Morges a fixé la nouvelle estimation fiscale à Fr. 850'000.-. Ce chiffre résulte de l'attribution à l'ensemble des immeubles non bâtis de la zone villa d'une valeur au m² de Fr. 300.-, portant ainsi la valeur vénale estimée de la propriété du recourant à Fr. 1'700'700.-. Aucune valeur de rendement n'ayant été retenue, l'estimation fiscale a été fixée à la moitié de ce montant. D. Sur recours du 28 février 1993 d'Olivier Bovay, la Commission d'estimation fiscale a maintenu les chiffres précités, par décision du 23 juin 1993, en relevant que la parcelle n'était pas cultivée ni louée et qu'elle se trouvait en zone à bâtir. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 19 juillet 1993. la

Commission a conclu au rejet du recours, dans des déterminations du 18 août 1993. Le tribunal a procédé à une visite des lieux le 29 novembre 1993, en présence des parties qui ont confirmé leur position. Leurs arguments seront repris ci-après pour autant que de besoin. Les représentants de la Commission ont fait état à l'inspection locale de la vente récente d'une parcelle de 1000 m², voisine de celle du recourant, pour le prix de Fr. 305'000.-- (vente Beroud-de Ancos). L'acte de vente a été produit le 30 novembre par la Commission. et considère en droit : _____ 1. Aucune valeur de rendement n'ayant été attribuée à la parcelle faisant l'objet de l'estimation litigieuse, seule est en cause la valeur vénale de Fr. 300.- le m². La commission expose à cet égard que cette valeur a été retenue pour l'ensemble des propriétés de la zone villas, construite ou non. S'agissant d'un terrain bénéficiant d'une situation très favorable et sur laquelle les possibilités de construire sont très intéressantes (en l'espèce six villas mitoyennes pourraient y être érigées), elle relève que cette valeur n'a rien d'excessif, et qu'elle est en tout cas conforme aux indications données par les instructions du 31 janvier 1991 du Département des finances, qui donne pour les terrains à bâtir en zone villa sur l'arc lémanique une fourchette de Fr. 200.- à Fr. 600.-. Elle se prévaut enfin de la vente Beroud-de Ancos, mentionnée ci-dessus. 2. De son côté, le recourant fait valoir qu'un prix de Fr. 300.- le m² ne correspond plus à la réalité économique du moment, et qu'il ne tient pas compte du fait que la parcelle en cause n'est pas équipée et notamment qu'elle n'a pas d'accès. Sans prendre de conclusions précises, Olivier Bovay demande une "taxation raisonnable". 3. Conformément à la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (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 (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. S'agissant plus précisément de terrains à bâtir, l'art. 23 REFI prévoit ce qui suit : Pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable. La valeur de rendement sera obtenue en capitalisant le revenu net à un taux de 5 à 6%. En l'espèce, la valeur de Fr. 300.- au m² retenue par la commission est justifiée essentiellement par la situation de l'immeuble du recourant, idéalement placé entre Morges et Lausanne, à proximité immédiate de St-Sulpice et des hautes écoles. La commission peut également se prévaloir d'une transaction effectuée tout récemment sur une parcelle voisine, pour un prix de Fr. 305.- le m². Tout ces éléments ne manquent certes pas de poids. Il est certain que la valeur vénale des terrains à bâtir dans la région lausannoise est importante, même dans la période de basse conjoncture que connaît actuellement le marché immobilier. Le Tribunal administratif a ainsi eu l'occasion de confirmer des prix de Fr. 300.-- le m² à Morges (arrêt EF 92/020 du 21 décembre 1992), de Fr. 350.- le m² sur les hauts de Lutry (arrêt EF 93/015, du 16 juin 1993; arrêt EF 93/016 du 7 juillet 1993), et de Fr. 400.- le m² à Renens (arrêt EF 92/004 du 4 décembre 1992). Il a en revanche fortement réduit (de Fr. 400.- à Fr. 30.- le m²) l'estimation de la valeur vénale d'une parcelle de St-Sulpice, pour tenir compte des circonstances particulières de l'espèce (possibilités de construction épuisées.) En l'espèce, si on se borne à examiner la situation géographique du terrain, le prix fixé par la commission paraît correct en regard de la jurisprudence précitée et de la fourchette indicative des instructions du 31 janvier 1991 (Fr. 200.- à Fr. 600.- le m², en

moyenne, pour les terrains à bâtir situés zone villa pour les districts de Vevey, Morges et Lausanne. Mais le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion d'insister sur le fait que la valeur vénale d'un terrain était en fonction essentiellement de ce que l'on pouvait y faire et des possibilités de mise en valeur économiquement possibles (arrêt EF 93/016 du 7 juillet 1993, déjà cité). Or, un prix de Fr. 300.- le m² paraît être à cet égard excessif dans le cas de la propriété du recourant. La future réglementation de la zone de faible densité du règlement de 1989, permet d'ériger au maximum 6 villas mitoyennes ou jumelées. Si l'on admet que le coût de construction de tels bâtiments est de l'ordre de Fr. 500'000.- (800 m³ à Fr. 600.- le m³) et que l'on y ajoute le prix du terrain attribué à chaque parcelle (950 m² à Fr. 300.-) on arrive à un total proche de Fr. 800'000.-. Indépendamment du fait qu'un tel prix de vente est probablement excessif sur le marché immobilier, il apparaît que la valeur du terrain, par rapport à l'ensemble de l'immeuble, est trop élevée. Pour les professionnels de la branche, dans le cadre d'une promotion immobilière, la valeur du terrain ne devrait pas normalement excéder les 25% du prix total. En l'espèce, cette limite est largement franchie, puisque dans l'hypothèse retenue ci-dessus le prix de Fr. 800'000.- serait réparti à raison de Fr. 500'000.- (63%) pour la construction et de Fr. 285'000.- (36%) pour le terrain. L'examen de ces proportions démontre qu'un prix au m² de Fr. 300.- est trop haut, parce qu'il ne permettrait pas économiquement la réalisation d'une telle opération. Le fait qu'une transaction récente se soit effectuée sur des terrains voisins à Fr. 305.-/m² ne change rien à cette appréciation. Les circonstances particulières de l'affaire - les parcelles achetées entouraient en effet un terrain dont l'acheteur était déjà propriétaire - expliquent probablement ce prix élevé, qui ne peut pas être considéré dès lors comme le reflet fidèle du marché. L'affaire jugée par le Tribunal administratif à Morges le 21 décembre 1992 (EF 92/020) présente également des différences de fait avec la présente espèce, puisqu'il s'agissait d'une propriété bâtie dans la localité de Morges. Au vu de ces éléments, le tribunal considère que la valeur vénale du terrain litigieux ne saurait excéder Fr. 200.- le m², soit un prix restant dans les limites des 25% attribuables à la valeur du sol, dans l'hypothèse envisagée ci-dessus. Cela conduit à arrêter la valeur vénale à Fr. 1'133'800.-- et l'estimation fiscale à la moitié de ce montant, soit en chiffres ronds à Fr. 570'000.--. 3.

Le recours doit dans ces conditions être partiellement admis. Le Tribunal administratif disposant des éléments lui permettant de statuer immédiatement au fond, il y a lieu de réformer la décision attaquée dans le sens des considérants qui précèdent. Un émolument d'arrêt partiel doit être mis à la charge du recourant. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le

recours est partiellement admis. II. La décision du 23 juin 1993 de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Morges est réformée, l'estimation fiscale de la parcelle no 967 de la Commune d'Ecublens étant fixée à Fr. 570'000.- (cinq cent septante mille francs). III. Un émolument d'arrêt de Fr. 400.- (quatre cents francs)

est mis à la charge du recourant. sa/Lausanne, le 3 décembre 1993 Au nom du Tribunal administratif : Le président : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.