

VD_OMNI EF.1994.0012 vom 2. Dezember 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0012

FR: VD_OMNI EF.1994.0012 du 2 décembre 1998

IT: VD_OMNI EF.1994.0012 del 2 dicembre 1998

Regeste

SCHMUTZ Fritz c/CEFI de Lausanne | Halle industrielle avec appartement, en mauvais état: recours partiellement admis. Parcelle contiguë non construite appartenant au même propriétaire: pouvant servir à accroître la parcelle construite voisine, sa valeur vénale au m2 est la même.

Erwägungen

E. 2

). La cave, prévue en partie comme dépôt, n'est guère adéquate pour un tel usage en raison des difficultés d'accès et des risques élevés d'inondation et de l'humidité (dégâts constatés sur les bâtiments dus à la moisissure) qui y règne. Cette humidité serait due, aux dires du recourant, à l'eau stagnante sous la construction et de la mauvaise séparation des eaux claires et usées qui provoque des débordements remontant dans la cave en cas de fortes pluies. Compte tenu de ces circonstances, il convient de fixer la valeur locative des locaux situés sous l'appartement (cave et garage de 160 m²) à fr. 50.- par mètre carré et celle de la halle de dépôt-transbordement (570 m²) à fr. 80.- le mètre carré. La valeur locative annuelle de tout l'immeuble doit ainsi être fixée à fr. 68'000.- (14'400.- + 8'000 + 46'600). Enfin, le tribunal ne trouve rien à redire au taux de capitalisation retenu, de 9 %. Il est même généreux eu égard à celui de 8 % que préconisent les Instructions (cf. les Instructions, p. 4) (cf. arrêt précité). Ce taux doit dès lors être confirmé, ce qui conduit à une valeur de rendement de la parcelle de fr. $(68'000 \times 100) / 9 = 755'555.-$. b) Selon l'art. 2 al. 4 LEFI, la valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble. L'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) précise que la valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. La valeur vénale du terrain estimée à Fr. 503'400.-- (fr. 300.-/m²) par la Commission n'est pas contestée par le recourant et doit être confirmée. Quant à la valeur de l'immeuble, suivant en cela l'avis de son assesseur spécialisé, le tribunal estime qu'il convient de prendre en compte la valeur à neuf selon la taxation ECA du 6 décembre 1995 de fr. 826'350.- diminuée de 15 % de vétusté ce qui équivaut à une valeur de fr. 702'397.-. La valeur vénale de l'immeuble équivaut donc à fr. 1'205'797.-. c) Le tribunal parvient donc à une estimation fiscale de la parcelle no 641 de fr. $(755'505 + 1'205'797) / 2 = 980'651.-$. Cette valeur étant inférieure de plus de 5% de l'estimation de la Commission fixée à fr. 1'132'000.-, il y a lieu de réformer la décision attaquée en ce sens que l'estimation fiscale de cette parcelle est fixée à fr. 980'000.-. 4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et la décision concernant la parcelle no. 641 réformée en ce sens que l'estimation fiscale est arrêtée à fr. 980'000.-. La décision concernant la parcelle no 598 est confirmée. Un

émolument réduit de fr. 500.- est mis à la charge du recourant qui a droit à des dépens réduits de fr. 500 à charge de l'Etat de Vaud.

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