VD_OMNI EF.1994.0014 vom 11. April 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0014

FR: VD_OMNI EF.1994.0014 du 11 avril 2006

IT: VD_OMNI EF.1994.0014 del 11 aprile 2006

Regeste

COTTIER/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Estimation de la valeur vénale du terrain non construit où la constuction hors des gabarits existants est subordonnée à l'adoption d'un plan de quartier (100 fr/m2 au lieu de 200 fr/m2 pour le terrain immédiatement constructible ou 1 fr/m2 pour le terrain agricole).

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 11.04.2006 EF.1994.0014

COTTIER/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Estimation de la valeur vénale du terrain non construit où la constuction hors des gabarits existants est subordonnée à l'adoption d'un plan de quartier (100 fr/m2 au lieu de 200 fr/m2 pour le terrain immédiatement constructible ou 1 fr/m2 pour le terrain agricole).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 11 avril 2006 Composition Pierre Journot, président; MM. Antoine Rochat et Rolf Ernst. Greffière: Mme Kathrin Gruber recourant Paul-Edouard COTTIER, à Romanel-sur-Lausanne, autorité intimée Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne, Objet Décision rendue sur recours le 12 janvier 1994 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (estimation fiscale de la parcelle no 500 de Romanel sise chemin de l'Orio) Vu les faits suivants A. En 1981, Paul-Edouard Cottier a reçu en donation la parcelle non construite no 500 de la commune de Romanel-sur-Lausanne d'une surface de 2'814 m2. L'estimation fiscale attribuée à la parcelle cette année-là était de fr. 2'800.- compte tenu du fait qu'elle était située en zone inconstructible. Elle est actuellement située respectivement pour moitié en zone de verdure inconstructible et en zone de bâtiments pouvant être remplacés. Dans cette dernière zone, les bâtiments peuvent être maintenus, transformés intérieurement et extérieurement, ou démolis pour faire face à des constructions nouvelles. La construction de dépendances ou autres constructions de minime importance peut être admis par la Municipalité. Sinon tous travaux de transformation en dehors des gabarits existants, d'agrandissement, de reconstruction, de construction, ou tout changement d'affectation ne sont autorisés que moyennant l'adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel (art. 14-15 du règlement du plan d'extension partiel "Romanel-Village" approuvé par le Conseil d'Etat en 1986). B. Dans le cadre de la révision générale, la Commission d'estimation fiscale, par décision du 24 octobre 1991, a porté l'estimation fiscale de la parcelle No 500 de 2'800 francs à 140'000 francs. Par acte daté du 31 octobre 1991, Paul-Edouard Cottier a interjeté recours contre cette décision. La Commission d'estimation fiscale, par décision du 12 janvier 1994, a rejeté le recours et a maintenu l'estimation fiscale litigieuse à fr. 140'000.- correspondant à une estimation de la valeur vénale du terrain à fr. 280'000.- divisé par deux. C. Paul-Edouard Cottier a saisi en temps utile le Tribunal administratif en concluant à la diminution de l'estimation

fiscale retenue par la Commission, compte tenu du fait qu'environ la moitié de son terrain (1350 m2) est absolument inconstructible, se trouvant en zone verdure. La valeur vénale devrait ainsi être calculée qu'à partir du solde de la parcelle, soit 1460 m2, augmentée de la valeur agricole de la zone de verdure. Au demeurant, le recourant s'est acquitté dans le délai qui lui a été imparti à cet effet de l'avance de frais requise de Fr. 800.-. Le 11 mars 1994, la Commission d'estimation fiscale a transmis le dossier de la cause au Tribunal administratif en concluant au rejet du recours. Elle a expliqué qu'elle a calculé l'estimation en prenant en compte seulement la partie constructible de 1'400 m2 estimée à fr. 200.- le mètre carré. La zone de verdure n'a pas été taxée. La commission n'a pas admis l'affectation de la parcelle à l'agriculture comme le soutient le recourant, car celui-ci n'a apporté aucune preuve attestant d'une telle affectation. D. Le Tribunal administratif a tenu audience le 11 décembre 1995 en présence de l'épouse du recourant, qui a produit un contrat de bail à ferme agricole pour une durée de 6 ans dès le 1er novembre 1992 affermant la parcelle litigieuse pour un fermage de fr. 210.-, et du président de la CEFI. Les parties ont confirmé leurs conclusions respectives. Mme Cottier a fait valoir que le recourant n'entendait pas vendre sa parcelle comme terrain constructible mais voulait continuer à l'affermer comme terre labourable au paysan voisin. Elle a encore expliqué que la parcelle n'était constructible qu'à raison d'une construction de 77 m2 de surface, en raison d'une restriction LCAT inscrite au registre foncier en 1981. E. Par lettre du 12 décembre 1995, le tribunal a interpellé la commune de Romanel pour savoir quelles étaient les possibilités actuelles de construire sur la parcelle no 500, compte tenu de la restriction inscrite au Registre foncier et du plan d'extension partiel Romanel-village. La Commune a répondu, par lettre du 19 décembre 1995, que la parcelle était classée en "zone de bâtiments pouvant être remplacés"; donc constructible moyennant établissement d'un plan de quartier (actuellement à l'étude) et en zone de verdure inconstructible. Elle a précisé en outre que la restriction LCAT mentionnée au R.F. a été rendue caduque par l'adoption du plan d'extension partiel "Romanel Village" en date du 5 février 1986, produisant à l'appui un avis de droit de Me Bonnard. L'autorité intimée est intervenue à diverses reprises pour s'enquérir de l'aboutissement de la procédure. Elle a précisé que la parcelle avait été vendue en 2002 (avec 187 m² de la parcelle 499) mais cela ne paraît pas rendre le recours sans objet s'agissant de l'estimation fiscale applicable au recourant pour la période correspondante. Considérant en droit 1. Aux termes de la loi, l'estimation fiscale d'un bien-fonds est égale à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale, sans pouvoir toutefois excéder cette dernière (art. 2 al. 1 et 2 LEFI). Selon l'art. 23 REFI, applicable aux terrains à bâtir, 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 %. a)
Dans sa teneur antérieure au 25 janvier 1991, l'art. 23 al. 2 REFI 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 exprime un principe qui reste valable encore actuellement et qui est d'ailleurs repris aux art. 8 al. 3 et 24 al. 3 REFI suivant lequel 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 influer, actuellement déjà, sur les transactions. C'est en vertu de ce principe que le tribunal de céans estime les terrains à bâtir classés en zone non immédiatement constructible (pour un cas, voir arrêt EF 93/033, du 27 septembre 1994; dans le même sens, Hess/Weibel, op. cit., p. 255, n° 58 ad art. 19 et les références citées, notamment ATF 97 I 602). Dans le cas particulier, l'application du prix

retenu de manière générale pour une zone directement constructible serait excessive compte tenu en particulier du fait que la parcelle n'est pas immédiatement constructible, mais qu'elle suppose l'établissement préalable d'un plan de quartier. Compte tenu de la jurisprudence rendue en matière d'estimation des terrains à bâtir classés en zone intermédiaire ou en zone à traiter par plan de quartier, la valeur vénale de la partie de la parcelle n° 500 située en zone village (1460 m² selon le chiffre indiqué par le recourant) doit se situer entre la valeur marchande que l'on attribuerait à une parcelle présentant d'emblée des caractéristiques suffisantes pour être construite et la valeur agricole. Il n'y a pas lieu de tenir compte de la restriction LCAT inscrite au RF pour "corriger" l'atteinte à la règlementation alors en vigueur résultant du fractionnement intervenu et autorisé en 1981. En effet, selon l'avis de droit produit par la commune, cette mention est devenue sans objet suite à l'adoption du plan partiel d'affectation en 1986 qui a rendu cette mention caduque. Compte tenu de la valeur de 200 fr./ m² retenue par l'autorité intimée pour le terrain immédiatement constructible et du fait que le terrain à la valeur agricole vaudrait 1 fr. / m², le tribunal estime que la valeur du terrain conditionnellement constructible doit être fixée à fr. 100 le m². Il s'ensuit donc une valeur vénale de la partie constructible de la parcelle de fr. 146'000 francs. En ce qui concerne la partie du terrain en zone de verdure (1340 m²) sa valeur doit être fixée à fr. 5.- le m², compte tenu de la bonne situation de la parcelle et de la possibilité de la cultiver ou la faire cultiver (voir dans le même sens EF.1994.0064 du 16 novembre 1998 dans le même commune). La valeur vénale de la parcelle équivaut donc à fr. 146'000 + (1340 x 5) = 152'700 francs. b) Quant à la valeur de rendement, elle est fixée à la valeur du fermage de fr. 210.- capitalisé à 6% ce qui donne une valeur de 3'500 francs. c) L'estimation fiscale de la parcelle est ainsi fixée à fr. (152'700 + 3'500) / 2 = 78'100 francs. 2. Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et l'estimation fiscale de la parcelle fixée à 78'000 fr. (chiffre arrondi). Les frais sont laissés à la charge de l'Etat. Il n'est pas alloué de dépens, le recourant n'ayant pas consulté de mandataire professionnel. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est partiellement admis. II. La décision rendue par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne le 12 janvier 1994 est réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle no 500 de Romanel est arrêtée à 78'000 francs. III. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat. IV. Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 11 avril 2006 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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