

VD_OMNI EF.1994.0039 vom 28. Februar 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0039

FR: VD_OMNI EF.1994.0039 du 28 février 1995

IT: VD_OMNI EF.1994.0039 del 28 febbraio 1995

Regeste

AMIGUET Jean-Louis c/CEFI Aigle, | estimation fiscale d'un terrain à bâtir qui, pris isolément, ne présenterait pas la surface nécessaire à la construction d'un bâtiment réglementaire, mais qui réuni au fonds voisin , serait constructible.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 28.02.1995 EF.1994.0039

AMIGUET Jean-Louis c/CEFI Aigle, | estimation fiscale d'un terrain à bâtir qui, pris isolément, ne présenterait pas la surface nécessaire à la construction d'un bâtiment réglementaire, mais qui réuni au fonds voisin , serait constructible.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 28 février 1995

_____ sur le recours interjeté par Jean-Louis AMIGUET , à Belmont-sur-Lausanne, représenté par Me Raymond Didisheim, avocat à Lausanne, contre la décision rendue sur recours le 2 mars 1994 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aigle, relative à l'estimation fiscale de la parcelle n° 2110 de Gryon.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. E. Poltier, président O. Liechti, assesseur R. Ernst, assesseur Greffier : M. C. Parmelin, s'entend et constate en fait : _____ A. Dans le cadre du partage de la succession de feu Gustave Amiguet, Jean-Louis Amiguet s'est vu attribuer les parcelles n os 2110 et 2154 du cadastre de la Commune de Gryon, au lieu dit "Le Closel". Le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 17 décembre 1992. La parcelle n° 2110 occupe une surface de 2'961 m2 partiellement boisée au nord et à l'est. Selon le plan des zones de la Commune de Gryon approuvé par le Conseil d'Etat le 20 mars 1987, elle est classée en zone de chalets A qui autorise la construction de bâtiments d'habitation sur une surface minimum de 800 mètres carrés à raison d'un bâtiment par parcelle. Selon l'extrait du registre foncier, elle est au bénéfice de trois servitudes de passage à pied et pour tous véhicules lui assurant un accès carrossable aux chemins publics existants. Elle est grevée d'une servitude publique de passage, inscrite le 29 juin 1912 en faveur de la Commune de Gryon, dont l'assiette semble passer entièrement sur la parcelle voisine n° 2109. Elle est également grevée d'une servitude de conduite en faveur de la Compagnie vaudoise d'électricité qui traverse sa partie boisée, ainsi que d'une servitude de droit de source doublée d'une servitude de canalisation d'eau en faveur de la parcelle n° 957. D'une surface de 2'860 m2, la parcelle n° 2154 est entièrement en nature de forêts. B. A la suite de ce partage, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aigle (ci-après, la commission) a, par décision du 2 août 1993, arrêté la nouvelle estimation fiscale des parcelles n os 2110 et 2154 à Fr. 46'000.-- chacune. Agissant par l'intermédiaire de son conseil, Jean-Louis Amiguet a recouru contre cette taxation en concluant à ce que la nouvelle estimation fiscale de chacune des deux parcelles ne soit pas fixée à un montant

supérieur à Fr. 10'000.--; il considère en substance la taxation comme manifestement excessive s'agissant de biens-fonds certes classés en zone constructible, mais qui sont l'un totalement et l'autre partiellement en nature de forêt. Renseignements pris auprès de la Commune de Gryon sur le caractère constructible des parcelles litigieuses, la commission a admis partiellement le recours de Jean-Louis Amiguet et réduit l'estimation fiscale de la parcelle n° 2154 à Fr. 2'000.--; elle a en revanche maintenu l'estimation attaquée en ce qui concerne la parcelle n° 2110 après avoir considéré qu'elle offrait encore des possibilités de construire. C'est contre cette décision, datée du 2 mars 1994, qu'est dirigé le présent recours. Jean-Louis Amiguet conclut, avec dépens, à sa réforme en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle n° 2110 est réduite à Fr. 2'000.--. Il se réservait de retirer son recours selon le résultat des investigations qu'il entendait entreprendre sur le caractère constructible de la parcelle n° 2110. Vu l'accord des parties, la procédure a été suspendue conformément à l'art. 58 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA). C.

Le recourant a produit en date du 17 juin 1994 un plan de situation établi le 28 avril 1994 fixant la lisière de la forêt sur les parcelles n os 2109 et 2110 selon l'état cadastral et selon l'état des lieux. Dans cette seconde hypothèse, la plus favorable à l'édification d'une construction, la surface en nature de pré-champs serait de 1'242 mètres carrés. Compte tenu des impératifs liés à la législation forestière et à la réglementation communale relative aux distances à la lisière, respectivement à la limite de propriété voisine, une construction ne pourrait être réalisée que moyennant l'octroi d'une autorisation dérogatoire au sens de l'art. 12a de la loi forestière ou empiètement sur la parcelle voisine n° 2109, propriété de René Mueller. Considérant de ce fait la parcelle n° 2110 comme totalement inconstructible, Jean-Louis Amiguet a requis la reprise de cause et confirmé ses conclusions initiales en demandant que la note d'honoraires du géomètre, par Fr. 1'235.--, soit comprise dans le calcul des dépens. La commission a déposé ses déterminations le 8 juillet 1994. Elle précisait avoir tenu compte de valeurs vénales de Fr. 80.-- à Fr. 100.-- le m2 pour des terrains situés en zone de chalets A, admettant une réduction de moitié dans les cas de parcelles trop petites. Compte tenu des nouveaux éléments produits par le recourant, elle considérait que la nouvelle estimation fiscale devait se situer dans une fourchette variant de Fr. 26'000.-- et Fr. 63'000.--, selon le calcul suivant :

Valeur inférieure	1242		
m2 x 20.--/m2 (1/4 de 80.--)	=	25'000.- Bois	= 1'000.-
Total		26'000.-	Valeur supérieure
			1242 m2 x 50.--/m2
(1/2 de 100.--)	=	62'000.- Bois	= 1'000.-
Total			63'000.-

Au vu de ce calcul de contrôle, la commission de district a confirmé sa décision. Invitée à préciser la pratique suivie en présence de terrains à bâtir trop petits pour être construits, elle a indiqué ce qui suit : "Dans la règle, lorsque des parcelles contiguës de petite contenance ou de forme allongée peuvent facilement être corrigées par des échanges ou cessions, les commissions d'estimation fiscale du canton n'estiment pas devoir sortir de la fourchette des prix pratiqués dans la zone. En d'autres termes, pour nous, ces parcelles ne sont pas grevées au-delà du coût de leur mise en valeur. S'agissant de terrain à bâtir, une parcelle bien placée, bien desservie, bien formée et de grandeur suffisante a la meilleure valeur de la zone qu'elle occupe. Cependant, nombreux sont les cas particuliers. La difficulté est d'apprécier l'incidence sur la valeur des parcelles grevées notamment de restrictions de droit de bâtir, de pistes de ski, de talus inconstructibles, limitées par la forêt, isolées, etc. Si le cumul de ces inconvénients a pour effet de rendre la parcelle inconstructible et exclut l'utilisation des surfaces pour le calcul du coefficient d'utilisation, cette parcelle n'a plus sa place dans un périmètre constructible. Du

point de vue de la Commission d'Aigle, la preuve que la parcelle est totalement inconstructible serait suffisante pour attribuer à un bien-fonds une valeur fiscale "agricole", car la soustraction est une opération qui peut prendre du temps. Aux yeux de la Commission d'Aigle, la valeur arithmétique entre la valeur agricole et la valeur constructible semble pertinente comme base de calcul, par analogie aux valeurs vénales effectivement prises dans le passé par les zones intermédiaires." Le Service des forêts et de la faune s'est déterminé le 16 septembre 1994 sur la portée des discrédances existant entre la lisière de forêt selon l'état cadastral et l'état des lieux tel que relevé par le garde forestier le 28 mars 1994 et le caractère constructible des parcelles n° 2109 et 2110. Le recourant a fourni d'ultimes observations à la faveur d'écritures complémentaires dont le contenu sera précisé plus loin dans la mesure utile. La commission a encore produit en date du 10 janvier 1994 une liste des transactions récentes opérées sur le territoire de la Commune de Gryon relatives à des parcelles classées en zone de chalets A. Selon cette pièce, le terrain se négociait à des prix variant entre Fr. 66.-- le m² pour une parcelle relativement éloignée du centre de Gryon et Fr. 114.-- le m² pour une parcelle sise au lieu dit La Lécherette, le prix de vente moyen s'élevant à Fr. 90.-- le m². Ces données complémentaires n'ont pas suscité de remarques particulières de la part du recourant qui relevait tout au plus que la présence d'une citerne à gaz sur la parcelle n° 1209 en limite de propriété ouest ferait obstacle à l'édification d'une construction en cas de réunion des deux biens-fonds. Selon l'extrait de la parcelle n° 1209 produit par la commission, cette installation ne bénéficie d'aucune servitude en assurant le maintien à l'emplacement actuel. D. Le Tribunal administratif a délibéré à huis clos sans avoir tenu d'audience de débats (art. 44 LJPA). Considère en droit : _____ 1. Conformément à l'art. 2 al. 1 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale d'un immeuble correspond à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale. S'agissant de l'estimation fiscale des terrains à bâtir, l'art. 23 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) prévoit ce qui suit : "Pour le calcul de la valeur vénale d'un terrain à bâtir, 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%." Dans le cas particulier, aucune valeur de rendement n'entre en considération, la parcelle n° 2110 n'étant ni affermée, ni exploitée par le recourant. Seule est litigieuse la valeur vénale attribuée au bien-fonds. 2. Conformément à l'art. 23 al. 1 REFI, l'autorité de taxation a en principe recours à la méthode comparative pour dégager la valeur vénale des terrains à bâtir. Dans le cas particulier, la commission a arrêté une fourchette des prix au mètre carré du terrain classé en zone de chalets A variant entre Fr. 80.-- et Fr. 100.-- sur la base des transactions récentes opérées sur le territoire de la Commune de Gryon. Ce prix paraît effectivement correct au regard des possibilités de construire offertes par la réglementation communale applicable à la zone de chalets A, laquelle autorise la construction de bâtiments d'habitation à raison d'un bâtiment par parcelle sur une surface minimum de 800 mètres carrés (art. 14 et 17 du règlement communal, RPE), moyennant le respect d'une distance minimale entre un bâtiment et la limite de propriété voisine égale à la moitié de la longueur du bâtiment, mais au minimum 5 mètres (art. 16 RPE). Dans le cas particulier toutefois, la parcelle n° 2110 présente une importante surface boisée dans ses parties nord et est, ne laissant qu'une bande de terrain nu de 1'242 m² en contiguïté de la parcelle n° 1209. Compte tenu des impératifs de la réglementation communale liés aux distances aux limites et aux surfaces minimales, le recourant ne pourrait ériger un chalet d'habitation réglementaire sur la parcelle litigieuse

que moyennant une dérogation à l'interdiction de construire à moins de dix mètres de la lisière forestière ou un empiètement sur la parcelle n° 1209 à l'intérieur du périmètre figuré à titre indicatif par le géomètre sur le plan de situation du 28 avril 1994. Jean-Louis Amiguet en déduit que la parcelle n'est en l'état pas constructible et qu'elle doit être taxée à une valeur agricole. b) Le recourant ne saurait être suivi sur ce point. 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 a sans doute été abrogée en raison du fait que le délai précité ne concordait plus avec les règles de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (art. 15 lit. b LAT). Elle exprime cependant 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 influencer, 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). Le même raisonnement peut être tenu dans le cas particulier, s'agissant d'une parcelle qui n'est constructible que moyennant sa réunion préalable avec la parcelle voisine. Si l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire à moins de dix mètres de la lisière de forêt au sens de l'art. 12a de la loi forestière (RSV 8.12) paraît a priori compromis au regard des cas qui ont été soumis au tribunal (notamment, arrêt AC 91/180, du 27 avril 1992), aucun obstacle technique ne s'oppose en revanche à la réunion des parcelles nos 2109 et 2110 et à la réalisation d'un chalet individuel sur la parcelle ainsi créée. En particulier, la présence d'une citerne à gaz sur la parcelle n° 1209 ne compromettrait nullement l'édification d'une telle construction, s'agissant d'une installation mobilière dont le déplacement pourrait, en l'absence d'une servitude inscrite au registre foncier qui en assurerait le maintien à l'emplacement actuel, être exigé en tout temps par l'acquéreur de la parcelle concernée. Le fait qu'une parcelle, trop exigüe en l'état, présenterait des dimensions suffisantes, après réunion avec la parcelle voisine, pour permettre l'édification d'une construction réglementaire constitue assurément une circonstance de nature à influencer d'ores et déjà sur la valeur vénale de la première (en ce sens, Naegeli/Hungerbühler, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, p. 146; voir également Hess/Weibel, op. cit., p. 265). Pour cette raison, on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il conclut à ce que la valeur vénale de la parcelle n° 2110 soit estimée selon des critères agricoles. Il reste à concrétiser la valeur marchande de cette parcelle. c) Naegeli/Hungerbühler font remarquer à juste titre que la valeur vénale des parcelles peut présenter des variations du simple au double selon qu'elles permettent au voisin d'arrondir sa propriété ou qu'elles sont nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier (op. cit., p. 146). Dans le cas particulier, l'application du prix retenu de manière générale pour la zone de chalets A serait excessive compte tenu en particulier du fait que la parcelle n'est pas immédiatement constructible, mais qu'elle suppose un transfert préalable. En pareille hypothèse, la commission a pour pratique de diminuer de moitié la valeur vénale du terrain généralement retenue pour la zone en question. 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 parcelle n° 2110 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. Le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de ces principes en présence de parcelles présentant des dimensions insuffisantes à elles seules pour permettre l'édification d'une construction réglementaire, mais qui seraient constructibles moyennant réunion avec le bien-fonds voisin, à tout le moins lorsque l'équipement de la parcelle est, comme en l'espèce, d'ores et déjà assuré par différentes servitudes privées. La commission a retenu des prix au mètre carré variant entre Fr. 80.-- et Fr. 100.-- pour les terrains classés en zone de chalets A. Compte tenu de l'éloignement relatif de la parcelle n° 2110 du chemin public le plus proche et de la proximité d'une forêt avec les inconvénients qui lui sont liés (ATF 97 I 112, JT 1972 I 13), la valeur inférieure de Fr. 80.-- peut être retenue dans le cas particulier. Le panorama et la tranquillité du site ne justifient en revanche pas que l'on s'écarte davantage encore en faveur du recourant de cette estimation. Quant à l'estimation de Fr. 2'000.-- retenue par le recourant pour la surface boisée, elle n'est pas contestée par la commission et paraît également adéquate. Dans ces conditions, l'estimation fiscale de la parcelle n° 2110 doit être arrêtée à Fr. 26'000.--, selon le calcul ébauché par la commission dans ses déterminations du 8 juillet 1994, savoir :

Valeur vénale : Pré-champ : 1242 m² x Fr. 40.--/m² = 50'000.-- Bois : 1716 m² x Fr. 1.15.--/m² = 2'000.-- Valeur de rendement :

= 0.-- Estimation fiscale : VV + VR :

2 = 26'000.-- La décision attaquée sera dès lors réformée dans ce sens.

3. Le considérant qui précède conduit ainsi à l'admission partielle du recours formé par Jean-Louis Amiguet. Dans la mesure où le tribunal aboutit à une estimation qui se situe à mi-chemin entre la décision litigieuse et les conclusions du recourant, le tribunal statuera en définitive sans frais, ni dépens. On précise encore, par surabondance, que la demande du recourant tendant à ce que la note d'honoraires du géomètre qu'il a mandaté soit prise en compte dans le calcul des dépens aurait de toute manière dû être rejetée.

L'intervention du géomètre n'était en effet pas nécessaire; les éléments de fait mis en évidence par le plan auraient en effet pu être constatés par les assesseurs spécialisés du tribunal. A ce titre, la rémunération du géomètre (qui pourrait au surplus être qualifiée de déboursé de mandataire, au sens de l'art. 91 lit. c CPC appliqué ici par analogie) ne pouvait en l'espèce être prise en considération, pas plus qu'un avis de droit (JT 1963 III 95; le cas d'avis de droit portant sur le droit étranger étant cependant réservé pour un exemple de frais nécessaires, v. JT 1963 III 127; v. au surplus art. 159 al. 2 OJF qui limite l'octroi de dépens à la couverture des frais indispensables occasionnés par le litige). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r ê t e : I. Le recours est partiellement admis. II. La

décision rendue le 2 mars 1994 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aigle est réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle n° 2110 de la Commune de Gryon est ramenée de Fr. 46'000.-- à Fr. 26'000.--; elle est maintenue pour le surplus. III. Il n'est pas prélevé d'émolument ni alloué de dépens. mp/Lausanne, le 28 février 1995 Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint