

VD_OMNI EF.1994.0083 vom 28. Februar 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0083

FR: VD_OMNI EF.1994.0083 du 28 février 1995

IT: VD_OMNI EF.1994.0083 del 28 febbraio 1995

Regeste

GROS Roger c/Com. estim. fiscale d'Aubonne | Loyer estimé par la commission pour la jouissance de sa propre maison. Même s'il est un peu trop élevé compte tenu des caractéristiques de l'immeuble, la différence ne se répercute que de manière insignifiante que de manière insignifiante (moins de 5%) sur l'estimation fiscale.

Erwägungen

E. 2

de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale d'un bien-fonds est calculée en prenant la moyenne entre sa valeur vénale et sa valeur de rendement. La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. La valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande.

2. Conformément à la jurisprudence, le Tribunal administratif se restreint en matière d'estimation fiscale des immeubles au contrôle de la légalité, qui comprend l'abus et l'excès du pouvoir d'appréciation, à l'exclusion de tout examen en opportunité (art. 36 lit. a et c LJPA; v. arrêts EF 92/039 du 1er juillet 1993 et EF 93/087 du 27 mai 1994). Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsqu'une autorité, usant des compétences qui lui sont dévolues par la loi, se laisse guider par des considérations non pertinentes ou étrangères au but des dispositions applicables, ou encore lorsqu'elle statue en violation des principes généraux du droit administratif (interdiction d'arbitraire, égalité de traitement, bonne foi et proportionnalité; ATF 110 V 365, consid. 3b in fine; 108 Ib 205, consid. 4a).

3. En l'espèce, le chiffre retenu par la commission résulte du calcul suivant: Valeur de rendement: loyer annuel supporté

Fr.	31'200.- capitalisé à		
7,5%		Fr.	416'000.- Valeur
vénale: bâtiment rural (940 m2 à 80 fr.)		Fr.	75'200.- - partie
habitable (1046 m2 à 450 fr.) ./ 20% de vétusté			
Fr.	470'000.- Terrain (1508 m2 à 130 fr.)		Fr.
196'040.- Total valeur vénale			
Fr.	647'800.- Total		

Fr. 1'063'800.- Moyenne ou estimation fiscale
(arrondie) Fr. 531'000.- 4. La

contestation du recourant tient tout d'abord au calcul de la valeur de rendement établie par la commission, à laquelle il reproche notamment d'avoir modifié sa méthode de calcul à la suite de sa première intervention. Pour le recourant, il faut s'en tenir à un loyer au mètre carré de 140 francs (correspondant à l'estimation faite en janvier 1994 par la commission) et le multiplier par la surface qu'il estime à 176 mètres carrés, ce qui donne une valeur de

328'533 francs (le taux de capitalisation de 7,5% n'étant pas contesté). Conformément à l'art. 22 al. 3 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI), il appartient à la commission d'estimer le loyer d'une maison habitée par le propriétaire, et les Instructions du Conseil d'Etat prévoient différents modes d'évaluation, notamment le calcul fondé sur la surface habitable de l'habitation. En l'espèce, la commission n'a pas motivé de manière précise la modification de son calcul, si ce n'est pour préciser qu'elle l'a arrêté après une visite des lieux. En soi, le tribunal considère qu'il n'y a rien de critiquable à cela. Il n'en demeure pas moins que le chiffre finalement retenu, correspondant à un "loyer" mensuel de 2'600 francs, paraît un peu trop élevé: si on tient compte du fait que l'on se trouve dans un village assez éloigné de la côte, sans véritable transport public pratique à proximité. L'immeuble du recourant ne saurait donc être comparé, en ce qui concerne l'attractivité, aux villas proches des grandes agglomérations de la Côte ou de la région lausannoise (v. par exemple un cas récemment jugé par le Tribunal administratif, qui a confirmé pour une villa avec piscine à Renens une valeur locative de 2'000 francs par mois; arrêt EF 94/070 du 27 janvier 1995). Tenant compte de l'ensemble des circonstances, notamment du bon état d'entretien du bâtiment, qui fournit un logement confortable, d'un charme certain, avec un grand jardin, et suivant l'avis de ses assesseurs spécialisés, le Tribunal administratif considère que la valeur locative de la propriété ne saurait excéder 2'300 francs par mois, soit 27'600 francs par an. Capitalisé à 7,5%, cette valeur locative correspond à une valeur de rendement de 368'000 francs, soit inférieure de 48'000 francs à celle retenue par la commission. 5. S'agissant de la valeur vénale, le recourant se réfère à une expertise qu'il a demandée à un courtier en immeubles (expertise qu'il n'a toutefois pas produite à l'audience du 8 février 1995) et qui aboutirait à une valeur de 518'910 francs, sans indiquer de manière plus précise les éléments de calcul sur lesquels cette estimation est fondée. La commission explique de son côté que le prix au mètre carré du terrain (130 fr.) a été appliquée pour l'ensemble des estimations fiscales dans la zone village, et qu'il convenait d'attribuer une telle valeur à l'ensemble de la surface de la parcelle du recourant, sans faire de distinction en fonction des possibilités d'en détacher une partie, comme elle l'avait fait lors de sa première estimation. La commission invoque au surplus, à titre de comparaison, une vente récente (septembre 1993) conclue à Saubraz et qui a vu une parcelle de 611 mètres carrés être vendue pour 132'000 francs, soit pour un prix unitaire au mètre carré de 216 francs. Conformément à l'art.

E. 3

al. 1 LEFI, l'estimation fiscale comprend l'estimation séparée du sol et des bâtiments. S'agissant du premier élément, le tribunal constate que la valeur retenue par la commission n'est en tout cas pas supérieure à la valeur du marché, au vu de la transaction invoquée par la commission qui dispose là d'un élément de comparaison tout à fait pertinent et conforme à ce que préconise l'art. 8 al. 2 REFI. Un prix de 130 francs le mètre carré est même très raisonnable si on considère les caractéristiques du terrain qui offre des possibilités de construire extrêmement intéressantes (même si telle n'est pas l'intention de l'actuel propriétaire). Enfin, et contrairement à ce que soutient le recourant, une telle valeur est très éloignée des montants retenus dans des communes voisines de l'arc lémanique, notamment Féchy où l'estimation des terrains en zone de villa s'est faite sur la base d'un prix unitaire au mètre carré de 300 francs, c'est-à-dire plus du double du chiffre retenu à Saubraz en zone de village (v. par exemple arrêt EF 92/036 du 30 mars 1993). En ce qui concerne le bâtiment, la commission s'est fondée sur ce que les experts immobiliers appellent la valeur intrinsèque, calculée en fonction du prix de revient au mètre cube de la construction d'un

immeuble semblable, avec déduction d'un coefficient de vétusté. Il n'y a rien à redire à cette méthode que le Tribunal administratif a déjà approuvée (EF 92/0031 du 15 janvier 1993). Quant aux chiffres retenus par la commission, ils sont également très raisonnables, tant en ce qui concerne le prix du mètre cube (450 fr.), qui est bas que le coefficient de vétusté (20%) qui est relativement élevé si on tient compte de l'excellent état actuel de l'immeuble et notamment du fait qu'il jouit d'un confort tout à fait moderne (cuisine équipée et chauffage central dont l'équipement vient d'être renouvelé). Il résulte de ce qui précède que l'estimation fiscale litigieuse résiste aux griefs formulés à son endroit par le recourant, à l'exception de la valeur de rendement, fondée sur un revenu locatif présumé un peu trop élevé (v. consid. 4 ci-dessus). Le tribunal constate toutefois que, même en adaptant la valeur de rendement à un niveau inférieur, c'est-à-dire en retenant un chiffre de 368'000 francs au lieu des 416'000 francs retenus par l'autorité intimée, les répercussions de cette modification sur la valeur finale de l'estimation fiscale seraient faibles, puisqu'elles représentent un montant de l'ordre de 23'000 francs (508'000 fr. au lieu de 531'000 fr.), soit inférieur à la marge de 5% en dessous de laquelle le Tribunal administratif considère dans une jurisprudence constante qu'on ne peut pas parler d'abus du pouvoir d'appréciation (v. par exemple EF 93/0073 du 30 mai 1994 et EF 93/0029 du 8 septembre 1993). Le tribunal renoncera donc à corriger l'estimation fiscale, mais tiendra compte de cet élément, en équité, dans la fixation du montant de l'émolument (art. 55 al. 2 LJPA). 6. Le recours doit dans ces conditions être rejeté, aux frais du recourant, à la charge duquel un émolument réduit conformément aux considérations qui précèdent doit être mis.

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