

VD_OMNI EF.1995.0010 vom 30. August 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0010

FR: VD_OMNI EF.1995.0010 du 30 août 1995

IT: VD_OMNI EF.1995.0010 del 30 agosto 1995

Regeste

BLANC Michel c/CEFI | En l'occurrence, pas d'abattement en fonction du caractère imposant de l'objet immobilier à estimer; malgré cela, il apparaît en effet qu'il peut trouver preneur sur le marché à la valeur prise en compte, à tout le moins à moyen terme

Erwägungen

E. 18

avril 1984, et arrêt du Tribunal administratif rendu le 17 août 1995 en la cause EF 95/0014). En définitive, le tribunal retiendra en l'espèce le montant de 150 fr. par mètre carré. On verra plus loin quelles conséquences il y a lieu d'en tirer. c) Le recourant a mis en doute le calcul de la valeur de rendement retenue par la commission intimée. On rappelle que celle-ci a abouti à un loyer mensuel de 4'000 francs par mois, soit un ordre de grandeur de 160 fr. par mètre carré et par an, étant encore précisé que seul le 80% de la valeur cadastrale a été prise en compte (conformément aux instructions du Département des finances, p. 4) et que seuls les 2/3 de la surface du 2ème étage (combles) ont été pris en considération. Selon les instructions précitées, le prix au mètre carré peut être estimé, en règle générale, pour des villas habitées par leur propriétaire, entre 100 fr. et 200 fr. par mètre carré. En l'occurrence, comme on l'a déjà dit, on se trouve en présence d'un objet de grande qualité. L'estimation faite par l'autorité intimée apparaît ainsi raisonnable; elle l'est d'autant plus que les surcombles, certes modestes, mais tout de même affectés à l'habitation n'ont pas été pris en compte et que le montant qui précède inclut la jouissance d'un très grand garage, d'une dépendance, de l'avant-corps (qui sert de véranda pour le rez-de-chaussée et de terrasse pour le premier étage), de sous-sols bien aménagés (sauna, atelier de bricolage), enfin d'une parcelle étendue. d) L'examen qui précède conduit à apporter sur deux points des corrections aux calculs de la commission; on les rappelle ci-après: Valeur vénale sol: 4'194 m² à 150 fr./m²

Fr.	622'500.- habitation: 1'890 m ³ x 580 fr./m ³ x	
0,9		Fr. 988'000.-

dépendance (inchangé)

Fr.	168'000.- valeur de rendement	
(inchangée)		Fr.

640'000.- Moyenne entre valeur de rendement et valeur vénale (arrondie au millier supérieur)	Fr.
--	-----

1'210'000.- Différence avec l'estimation litigieuse: 84'000 fr.,
soit

6,5%. Sous réserve du dernier moyen du recourant examiné ci-après (lit. e) et compte tenu de la jurisprudence de l'autorité de céans, arrêtée pour tenir compte de la marge d'appréciation qui doit être laissée aux commissions d'estimation, selon laquelle l'intervention du tribunal ne se justifie que lorsque la différence

entre le résultat obtenu par celui-ci et l'estimation litigieuse excède 5%, le recours devrait dès lors être admis, à tout le moins partiellement. e) Il reste à examiner l'argumentation du recourant consistant à soutenir que les résultats du calcul poste par poste effectué ci-dessus doivent être pondérés encore en fonction de la "réalisabilité" de sa propriété. Selon lui, en effet, il est utopique, dans le contexte du marché immobilier actuel, de vendre sa propriété à un prix correspondant à la valeur vénale estimée par l'autorité intimée (1'947'500 fr.; mais aussi, implicitement, celle obtenue ci-dessus, soit 1'778'500 fr., car il fait valoir que seul un prix de 1'200'000 fr. serait conforme au marché; l'expertise qu'il a produite évoque plutôt un montant de l'ordre de 1'500'000 à 1'600'000 fr.), compte tenu de sa taille, mais également de tous les inconvénients liés à la Commune de Mézières (taux fiscal élevé, faibles infrastructures, distance de Lausanne, climat rigoureux, etc.). Cette approche est correcte dans son principe, puisque l'art. 2 al. 4 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) prévoit que la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, par quoi il faut entendre le prix de vente qui pourrait en être obtenu dans des conditions normales et en fonction des prix pratiqués pour des transactions immobilières concernant des immeubles du même genre, dans la région (Tribunal administratif, arrêt EF 93/015 du 16 juin 1993, consid. 2). L'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) va dans le même sens en disposant que la valeur marchande est fixée en tenant compte de l'offre et de la demande. La jurisprudence a toutefois nuancé la portée du texte légal; elle a en effet relevé que, dans le système vaudois, les estimations fiscales sont fixées pour une longue période, comportant normalement deux décennies. Le Tribunal administratif en a déduit que la difficulté actuelle à trouver un acheteur pour un prix normal ne saurait être déterminante, ce qui l'a amené à ne pas tenir compte du fait que, présentement, le marché immobilier est très calme, voire déprimé pour certains objets (TA, arrêt EF 93/015 du 16 juin 1993, consid. 3). On pourrait se demander si cette jurisprudence ne devrait pas à son tour être nuancée ou même remise en cause, à tout le moins dans les situations où un propriétaire serait en mesure de démontrer que, même à moyen terme, il n'a aucune chance d'aliéner son objet à un prix normal. On peut toutefois laisser de côté cette question, car en l'occurrence, les considérations qui précèdent démontrent que la valeur vénale finalement retenue ci-dessus correspond à un prix très raisonnable; se fondant sur l'avis de ses assesseurs spécialisés, le tribunal retient qu'il est réaliste d'admettre que la propriété en question peut être vendue, au moins à moyen terme, au prix jugé ici déterminant. 4. Les considérations qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument de justice réduit sera mis à la charge du recourant, qui n'obtiendra en outre pas de dépens, on relève en effet qu'il a conclu à la fixation d'une estimation de 824'000 fr., très inférieure à celle retenue par le présent arrêt.