

VD_OMNI EF.1995.0020 vom 3. Februar 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0020

FR: VD_OMNI EF.1995.0020 du 3 février 1997

IT: VD_OMNI EF.1995.0020 del 3 febbraio 1997

Regeste

PFERSICH Hans-Martin c/CEFI d'Aubonne | VV: villa construite sous la forme d'une maison de maître; prix/m³ valeur à neuf estimé à 520 fr. au maximum. Pour le terrain de 18'000 m² classé en zone agricole, il est juste de compter 4'500 m² à 115 fr./m² et le reste du terrain à 1 fr./m²VR: loyer de 7'000 fr. abaissé à 6'000 fr.

Erwägungen

E. 3

al. 1 LEFI dispose que l'estimation fiscale d'un bien-fonds comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. 4. a) La valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI). L'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) reprend cette règle en précisant qu'il faut tenir 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. A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (art. 8 al. 2 REFI). S'agissant de la valeur vénale du bâtiment, les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les instructions), prévoient un prix unitaire au m³ entre 400 francs et 700 francs, compte tenu du genre de construction, de l'aspect extérieur, de l'aménagement intérieur, ainsi que de la qualité du travail et des matériaux de construction. Cette valeur sera pondérée en fonction de l'âge du bâtiment à raison de 1% par année mais au maximum 30% sauf cas exceptionnels. b) En l'espèce, bien que l'autorité intimée ait procédé à un rabatement du prix au m³, valeur à neuf, de 600 à 550 fr., le tribunal estime que ce montant reste encore trop élevé. Si l'ensemble (maison principale et annexe avec ses dégagements) paraît luxueux, la construction ne correspond en revanche pas à la qualité d'une ancienne maison de maître. Il s'agit de matériaux courants utilisés normalement pour des villas, sans bénéficier d'une qualité spécifique de mise en oeuvre. Seule la forme architecturale choisie donne l'impression d'une ancienne maison de maître comme le ferait un décor de théâtre. Le tribunal estime qu'un prix de 520 fr. par m³ au maximum peut être retenu compte tenu des caractéristiques constructives du bâtiment, auquel il faut appliquer une pondération de 20,25% pour tenir compte de la vétusté de la construction. Ainsi la valeur vénale du bâtiment doit être arrêtée à 1'033'432 fr. (2'492 m³ x 520 fr. pondérés à 20,25%). En ce qui concerne la valeur du terrain, le montant de 517'500 fr. correspond à un prix moyen de 34 fr. le m² pour l'ensemble du terrain (517'500 fr. : 15'212 m²), ce qui est tout à fait raisonnable. La surface de dégagement au sud du bâtiment principal, de l'ordre de 4'500 m², assure la mise en valeur du bâtiment et elle fait partie, avec les surfaces réservées aux accès

au nord, de l'ensemble construit. Seule une partie des surfaces boisées, ainsi que la pointe triangulaire située en retrait au nord du bâtiment pourraient aisément être détachées et comptées au prix de la surface du terrain agricole; mais ces surfaces-là ne dépassent pas 4'000 m². Au demeurant, la surface de 4'500 m² correspond à un critère objectif, défini par l'ancien art. 56 septies de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire modifiée le 26 février 1964, puisqu'il permettait de construire dans le territoire agricole des villas sur des parcelles de 4'500 m² au moins avec un indice d'utilisation fixé à 0,1 (v. RDAF 1986, p. 237 et 238). Or, c'est précisément grâce à cette législation que le recourant a pu édifier la villa sur le bien-fonds en cause. Enfin, le prix de 115 fr. le m² appliqué à cette surface de 4'500 m² reste tout à fait raisonnable par rapport aux prix pratiqués dans les zones de villa; le terrain présente en effet l'avantage d'être entouré par une zone agricole qui garantit les dégagements nécessaires à la vue et l'absence d'inconvénients liés aux rapports de voisinage dans les quartiers de villas. Ainsi, la valeur vénale de l'ensemble (terrain et bâtiment) doit être arrêtée à 1'550'100 fr. (1'033'432 fr. + 517'500 fr. = 1'550'932 arrondi à 1'551'000 fr.).

5. a) Selon l'art. 2 al. 3 REFI, 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. L'art. 7 REFI dispose que la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6% du rendement net ou, dans la règle, du

E. 6

à 9% du rendement brut selon le genre d'immeuble. Les instructions prévoient qu'à défaut de loyer ou s'il ne correspond pas aux loyers normaux de la région, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m²; pour une villa, il peut être estimé entre 100 à 200 francs le m². b) En l'espèce, le tribunal considère que le loyer mensuel estimé à 7'000 francs est trop élevé et qu'il doit être arrêté à 5'000 fr. pour le logement principal et 1'000 fr. pour l'annexe, avec l'appartement de trois pièces sans confort et le garage. La valeur de rendement doit ainsi être arrêtée à 960'000 fr. (revenu locatif de 72'000 fr. capitalisé au taux de 7,5%). Le loyer ainsi fixé n'est d'ailleurs pas en contradiction avec les valeurs indiquées par l'autorité intimée dans sa réponse du 5 mai 1995 (3'000 fr. par mois pour une villa mitoyenne de cinq pièces et 2'600 fr. par mois pour un appartement de 177 m² aménagé dans une ancienne ferme sise dans le vallon de l'Aubonne). 6.

En conclusion, avec une valeur vénale de 1'555'100 fr. et une valeur de rendement de 960'000 fr., le tribunal aboutit à une estimation fiscale de 1'255'500 fr. (2'511'000 fr. : 2) à laquelle s'ajoute le solde du terrain estimé à 1 fr. le m² soit 10'712 francs. L'estimation fiscale totale (1'255'500 + 10'712 m² x 1 fr. = 1'266'212), arrondie à 1'266'000 fr. est inférieure de 109'000 fr. à celle de la décision attaquée. Cette différence, de l'ordre de 8%, va au-delà de l'écart de 5% que le tribunal renonce à corriger (v. consid. 1b ci-dessus). Le recours doit donc être partiellement admis et la décision de l'autorité intimée réformée en ce sens que la nouvelle estimation fiscale de la parcelle 1051 de St-Livres est arrêtée à 1'266'000 fr. Compte tenu du fait que le recours n'est que partiellement admis, seul un émolument réduit de 300 fr. sera mis à la charge du recourant, sans allocation de dépens (art. 55 al. 1 LJPA).