

# VD\_OMNI EF.1995.0082 vom 1. Mai 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-05-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1995.0082](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0082)

FR: VD\_OMNI EF.1995.0082 du 1 mai 1996

IT: VD\_OMNI EF.1995.0082 del 1 maggio 1996

## Regeste

GEX Albert c/CEFI de Lavaux | VR surestimée vu la proximité de l'autoroute, dont le bruit est dissuasif

## Erwägungen

### E. 18

novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) dispose que la révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles du canton s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre. Le 2 mars 1990, le Conseil d'État a décidé une révision générale; dans ce cadre, le Département des finances a émis le 20 novembre 1992 à l'intention des commissions de district des instructions pour l'estimation fiscale des villas et propriétés par étages (ci-après instructions). C'est sur ces bases qu'a été prise la décision attaquée. 3. Selon l'art. 2 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. L'estimation fiscale contestée résulte du calcul suivant:

Habitation	Fr.	30'000.-	Capitalisation à 7,5%	Fr.	400'000.-	Valeur vénale Bâtiment (compte tenu d'une réduction de 25% pour ancienneté): 1'200 m <sup>3</sup> à 450 fr./m <sup>3</sup>
				Fr.	405'000.-	Terrain: 1'499 m <sup>2</sup> à 100 fr./m <sup>2</sup>
				Fr.	150'000.-	Valeur vénale totale Fr. 555'000.-

Estimation fiscale 400'000 fr. + 555'000 fr. : 2 = 477'500 fr. arrondi à Fr. 475'000.- A aucun stade de la procédure, le recourant n'a contesté le calcul de la valeur vénale; il ne critique que celui de la valeur de rendement. Le tribunal limitera donc son examen à cette dernière composante de la décision attaquée. 4. Les instructions reprennent notamment la teneur de l'art. 22 al. 3 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI), selon lequel, si une villa est habitée par le propriétaire, la CEFI estimera le loyer. A défaut de loyer, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m<sup>2</sup>; la surface habitable correspond en règle générale au 80% de la surface cadastrale multiplié par le nombre d'étages; quant au prix unitaire, il peut être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. par m<sup>2</sup> pour des villas. On l'a vu, la commission a retenu un revenu locatif de 30'000 fr. soit, pour une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> (80% de 163 m<sup>2</sup>), une valeur de 230 fr. le m<sup>2</sup>; autrement dit, l'autorité intimée a sensiblement dépassé le maximum de principe prévu par les instructions. Mais on ne saurait la suivre. Il est vrai que, quand bien même le logement du rez-de-chaussée supérieur est inoccupé depuis un certain temps, il n'en demeure pas moins théoriquement

louable au vu de son équipement suffisant; il est vrai aussi que, dans une commune telle que Lutry, les loyers sont en général assez élevés. En revanche, certaines particularités tenant à la situation du bâtiment en cause justifient une baisse du revenu locatif virtuel: l'autoroute, dont le bruit présente indiscutablement un caractère dissuasif, ne se trouve qu'à environ 150 m en aval, et la configuration de la parcelle, prise entre deux voies publiques, n'est pas particulièrement favorable. Tout bien considéré, une valeur de 150 fr. le m<sup>2</sup> apparaît plus réaliste. Le revenu locatif se monte ainsi à 19'500 fr. Comme il n'y a rien à redire au taux de capitalisation de 7,5% - conforme aux instructions - retenu par la commission (v. notamment TA, arrêts EF 95/061 du 4 décembre 1995 et EF 95/102 du 6 février 1996), la valeur de rendement doit être fixée à 260'000 fr. 5. En résumé, calculée conformément à l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale de la parcelle no 4331, soit la moyenne entre sa valeur de rendement (260'000 fr.) et sa valeur vénale (555'000 fr.), se monte à 408'000 fr. (chiffre arrondi) au lieu de 475'000 fr.: la différence est d'environ 8,5%. Or, le tribunal conclut en règle générale à un abus du pouvoir d'appréciation lorsqu'il existe une disparité supérieure à 5% entre sa propre estimation et celle de l'autorité intimée (v. notamment TA arrêts EF 94/025 du 27 février 1995, EF 95/012 du 25 octobre 1995). Toutefois, le recourant ayant conclu à une estimation fiscale de 300'000 fr., le pourvoi doit être considéré comme partiellement admis: aussi se justifie-t-il de mettre à sa charge un émolument de justice limité à 500 fr. et de lui allouer des dépens réduits à 500 fr. dès lors qu'il a consulté (v. TA, arrêt EF 95/102 du 6 février 1996).

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