

VD_OMNI EF.1995.0124 vom 31. Oktober 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0124

FR: VD_OMNI EF.1995.0124 du 31 octobre 1996

IT: VD_OMNI EF.1995.0124 del 31 ottobre 1996

Regeste

SICKENBERG Harald, FLEISCHER Hermann, PITTET Camille, FASNACHT Bernard et BISCHOF Nicolas c/CEFI de Lavaux | VR: 220 fr./m² pas excessif vu immeuble (situé dans le Lavaux). Cette valeur correspondant à un loyer de 2'000 fr./mois. VV: 4'200 fr./m², valeur actuelle, est adéquat. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 2

al. 4 LEFI). L'art. 8 REFI reprend cette règle en précisant qu'il faut tenir compte de l'offre et de la demande et que cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (al. 1). A défaut d'indication (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 (al. 2). Les instructions du Département des finances prévoient quant à elles ce qui suit: "Dans le cadre de la révision générale, la méthode comparative doit être privilégiée. De nombreuses villas mitoyennes ou contiguës sont constituées en copropriété (ordinaire ou par étages). Les instructions relatives aux villas seront appliquées par analogie. Pour les immeubles locatifs en PPE et, également par comparaison, les commissions de district déterminent la valeur de la part pour le bâtiment en question par un prix unitaire au m². Ce prix unitaire sera fixé par comparaison avec les prix de transferts récents. La surface approximative est généralement indiquée au registre foncier ou selon le questionnaire remis par le propriétaire. En règle générale, le prix unitaire se situe entre fr. 3'000.-- et 6'000.--/m² selon la région et le type d'immeuble (genre de construction, qualité du travail, des matériaux, année de construction." b) La commission a calculé la valeur vénale en se basant sur la surface habitable, en l'occurrence 112 m², pour laquelle elle a arrêté un prix unitaire au m² de 4'200 fr. Elle a déterminé de cette façon une valeur vénale de 470'000 fr. De leur côté, les recourants critiquent essentiellement la valeur vénale retenue qu'ils jugent trop élevée. Ils observent d'une part que l'estimation fiscale a quasi doublé depuis 1974, puisqu'elle a passé de 200'000 fr. à 380'000 fr. selon les décisions litigieuses, alors même que les prix du marché immobilier se sont effondrés ces dernières années. D'autre part, ils se prévalent du fait que la part de PPE 3387 de Lutry, qui est située dans un immeuble édifié en 1979, a été estimée en 1995 à 300'000 francs seulement, quand bien même il s'agit d'un appartement construit plus récemment. Les recourants en déduisent que la commission aurait retenu pour cet objet pourtant semblable un prix unitaire au m² de 2'857,15 fr. c) En préambule, il faut rappeler que les décisions rendues en application de l'art. 22 LEFI, comme en l'espèce, ont ainsi pour effet d'absorber une réserve latente de valeur intervenue depuis la précédente révision générale ordonnée au début des 1970, du fait de la hausse constante des prix en général et des valeurs

immobilières en particulier; cette justification s'applique également aux parts PPE litigieuses dont l'estimation remonte à 1974 - date de la construction du bâtiment d'habitation - et qui dans l'intervalle ont incontestablement pris de la valeur, même si le marché connaît effectivement aujourd'hui un certain tassement. A titre indicatif, on peut relever que la moyenne annuelle de l'indice suisse des prix à la consommation était de 163,2 en 1975; elle était de 298,6 en 1995 (Source : Entreprise Romande, 6 septembre 1996). Le tribunal constate également que les recourants ne peuvent déduire de l'estimation fiscale figurant au registre foncier, en l'occurrence 300'000 fr., une valeur vénale au m² de la parcelle 3387. En effet, le calcul opéré par les recourants consistant à diviser l'estimation fiscale de 300'000 fr. par la surface habitable, soit 105 m², ne permet pas de reconstituer la valeur vénale dès lors que l'estimation portée au registre est le résultat de l'addition de la valeur vénale et de la valeur de rendement divisées par 2. Comme le relève à juste titre la commission, si l'on reprenait ce calcul, au demeurant fallacieux, on obtiendrait pour chaque lot litigieux une valeur d'environ 3'393 fr. (EF : m², soit 380'000 : 112), soit une différence relativement peu importante par rapport au résultat ainsi obtenu par les recourants (2'857 fr./m²). d) La commission justifie à juste titre la différence de valeur (80'000 fr.) séparant l'estimation du lot PPE 3387 de ceux litigieux par le fait que le premier lot se situe dans un bâtiment d'habitation situé en bordure de la route cantonale qui est très fréquentée, alors que le chemin d'Orzens dessert un quartier de villas quasiment sans nuisances. e) On ne saurait déduire aucun élément d'appréciation objectif de la vente forcée du lot 2940 de Lutry dès lors que la vente aux enchères publiques n'est généralement pas représentative des prix du marché libre. On se bornera à constater que l'Office des poursuites et l'expert sont parvenus à une valeur vénale de 460'000 fr. soit de l'ordre de 4'100 fr. par m². f) Lors de l'audience, les recourants se sont encore prévalus du fait qu'ils devraient dans un avenir relativement proche consentir des investissements afin de maintenir l'état d'entretien du bâtiment (installations techniques, façades, etc.) et que le fonds de rénovation dont ils disposent n'est alimenté que par une somme d'environ 30'000 fr. A cet égard, le tribunal a pu constater que l'état du bâtiment est bon. Il s'agit d'une construction de qualité. Il apparaît que le prix unitaire au m² retenu par la commission, soit 4'200 fr., valeur actuelle, ne méconnaît pas la relative ancienneté de l'édifice. g) A l'appui de leurs conclusions, les recourants se sont prévalus de la jurisprudence publiée in RDAF 1993 p. 380 et ss faisant état d'un rapprochement de la valeur vénale et la valeur de rendement et retenant l'application de la méthode Joye. C'est en vain que les recourants invoquent cette jurisprudence dès lors que celle-ci concerne des immeubles locatifs qui sont par définition des immeubles de rendement. h) Tout bien considéré, le tribunal juge que la commission n'a nullement abusé de son pouvoir d'appréciation en arrêtant l'estimation fiscale des lots litigieux à 380'000 fr. chacun sur la base d'une valeur de rendement de 290'000 fr. et d'une valeur vénale de 470'000 fr. 3. Les considérations qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des recourants qui, vu l'issue de leur pourvoi, n'ont pas droit à l'allocation de dépens (art. 55 al. 1 LJPA