

VD_OMNI EF.1996.0019 vom 7. November 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1996.0019

FR: VD_OMNI EF.1996.0019 du 7 novembre 1996

IT: VD_OMNI EF.1996.0019 del 7 novembre 1996

Regeste

BOUDRY Victor c/CEFI de Lausanne | Terrain: 4'470 m² ch. de la Fauvette à LausanneLa CEFI retient 2'235 m² à 350 fr./m² confirmé vu le quartier

Erwägungen

E. 1

% - de 21 jusqu'à 60 ans 21 - 30 0, 25 % - au-delà de 60 ans total 30 --- " Les directives du Département des finances n'ont pas un caractère normatif puisqu'il s'agit d'ordonnance administrative (v. par exemple Zbl 1995, p. 44). Elles ne peuvent pas introduire des restrictions de droit matériel et ne peuvent imposer à leurs destinataires des obligations qui iraient au-delà des exigences légales, pas plus qu'elles ne lient les autorités chargées d'appliquer le droit. Elles permettent toutefois la mise en place d'une pratique uniforme et égalitaire, ce qui est particulièrement important dans le cadre d'une révision générale des estimations fiscales des immeubles du canton puisque des centaines de milliers d'immeubles doivent être réévalués par 19 autorités différentes (ATF 120 II 139). Le Tribunal administratif s'est pour sa part très souvent inspiré des principes énoncés par ces directives pour juger les cas qui lui étaient soumis. En l'espèce, la commission a pris en considération uniquement le volume de la villa qu'elle a multiplié par un prix de 550 fr. le m³ et a d'autre part pondéré la valeur à neuf ainsi obtenue par un coefficient de vétusté de 30 %. Son appréciation est conforme aux directives précitées s'agissant d'une villa construite en 1942. Il reste néanmoins à examiner la question de savoir si les caractéristiques de la villa justifient de s'écarter des directives précitées. Il apparaît qu'il s'agit d'une construction de bonne qualité pour laquelle un prix unitaire de 550 fr. par m³ n'est pas excessif. La valeur à neuf, arrêtée de cette manière à 810'150 fr., doit être confirmée. En ce qui concerne la vétusté du bâtiment, le tribunal relève qu'il s'agit d'une villa construite en 1942 ayant subi des transformations en 1972. La toiture est en bon état et le chauffage a été refait à neuf. L'ensemble de l'équipement de la maison est fonctionnel. Il apparaît que les problèmes d'humidité dont se prévaut le recourant proviennent essentiellement du fait que certaines parties de la maison ne sont pas occupées. Ainsi, une partie du sous-sol et le premier étage - qui ne dispose même plus actuellement d'installations électriques - sont fermés à l'extérieur comme depuis l'intérieur. Ces pièces, dépourvues de vie et dont l'air n'est pas changé régulièrement, souffrent d'un défaut d'aération naturelle à l'origine d'un degré d'humidité important à l'intérieur de la villa. Il s'agit d'une circonstance à laquelle il peut être remédié facilement et qui ne justifie pas d'augmenter le coefficient de vétusté retenu. Tout bien considéré, l'amortissement trop élevé consenti par l'expert justifie de s'écarter des valeurs retenues par l'expertise. Le tribunal parvient à la conclusion que la valeur actuelle de la villa, arrêtée à 567'105 fr. par la commission, doit être confirmée. d) Il faut ensuite examiner le prix du terrain. Le terrain du recourant comprend une surface totale de 4'470

m2. La décision attaquée ne prend en considération que 2'235 m2 pour lesquelles elle retient un prix de 350 fr. le m2. L'expert, quant à lui, parvient à une valeur vénale totale de l'ordre de 800'000 fr. - outre sur la base d'un amortissement de 54 % critiqué ci-dessus -, en calculant la surface totale du terrain, soit 4'470 m2, à un prix de 100 fr. le m2. De la liste des transactions communiquée par la commission, il résulte que l'immeuble 3911 situé au chemin de la Fauvette 63, d'une surface totale de 2'290 m2 et d'un volume quelque peu inférieur à la villa du recourant. s'est vendue en 1994 à un prix de 1'800'000 fr. soit à un prix supérieur à la valeur vénale arrêtée par la commission. La différence par rapport à la valeur vénale litigieuse ne semble pas pouvoir s'expliquer par le seul fait que la construction a été édifée en 1953. Le terrain de la parcelle 4126 s'est vendu en 1996 à un prix de 732 fr. le m2; quant au prix du terrain de la parcelle 3956, situé au chemin de la Fauvette, il s'est négocié - en 1990 il est vrai - à un prix de 570 fr. le m2. Au vu de ces éléments, le tribunal juge que la commission n'a pas méconnu l'environnement (talus, etc.) dont jouit le recourant puisqu'elle n'a pris en considération que la moitié de la surface du terrain. Ce faisant, elle a même été généreuse. Il apparaît au surplus au vu du prix du marché qu'un prix de 350 fr./m2 pour la moitié restante du terrain n'est nullement excessif compte tenu du fait qu'il est situé dans un quartier résidentiel très coté. Le fait que la surface plane prise en considération, soit 2'235 m2 y compris la villa, ne soit pas dotée d'un accès ne justifie pas de réduire encore l'estimation du terrain. En effet, il s'agit en l'état d'une zone de dégagement et de verdure dont la villa tire actuellement de la valeur. Il n'est au surplus pas exclu qu'une partie de la parcelle ne puisse être détachée et construite moyennant l'aménagement d'une servitude, par exemple. e) C'est en vain qu'à l'appui de ses conclusions, le recourant se prévaut enfin de la jurisprudence publiée in RDAF 1993 p. 380 ss faisant état d'un rapprochement de la valeur vénale et la valeur de rendement et retenant l'application de la méthode Joye. En effet, cette jurisprudence concerne des immeubles locatifs qui sont par définition des immeubles de rendement. 3. Le recours s'avère mal fondé et doit être rejeté aux frais du recourant qui succombe (art. 55 al. 1 LJPA). Vu l'issue du pourvoi, le recourant n'a pas droit à l'allocation de dépens.

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