

VD_OMNI EF.1996.0043 vom 24. Juni 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1996.0043

FR: VD_OMNI EF.1996.0043 du 24 juin 1997

IT: VD_OMNI EF.1996.0043 del 24 giugno 1997

Regeste

COPPEE Jean-Jacques et Catherine c/CEFI de Lausanne | Recourants prop. d'importants terrains d'un seul tenant; une des parcelles est inconstructible en raison de sa configuration. VV maintenue vu la possibilité de remédier à la situation par un fractionnement différent.

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'Etat 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 de la parcelle no 422 résulte du calcul suivant: Valeur de rendement Habitation (108 m² à 100 fr. le m²)

	Fr.	10'800.-
Garage	Fr.	1'200.-
Total	Fr.	12'000.-
7,5%	Fr.	160'000.-

Valeur vénale Bâtiment (compte tenu d'une réduction de 50% pour ancienneté):

	Fr.	170'640.-
Terrain: 3275 m ² à 180 fr./m ²	Fr.	589'500.-

Valeur vénale totale Fr. 760'140.- Estimation fiscale (arrondie) 160'000 fr.

+ 760'140 fr. : 2 = Fr. 460'000.- L'estimation fiscale de la parcelle no 432 résulte du calcul suivant: Valeur de rendement Fr. 0.- Valeur vénale Terrain: 2'894 m² à 180 fr. le m²

	Fr.	520'920.-
Estimation fiscale (arrondie) Fr.	260'000.-	

Enfin, l'estimation fiscale de la parcelle no 433 résulte du calcul suivant: Valeur de rendement Habitation (950 m² à 180 fr. le m²)

	Fr.	171'000.-
Garage	Fr.	3'600.-
Total	Fr.	174'600.-

Capitalisation à 7,5%

	Fr.	2'328'000.-
Valeur vénale Bâtiment (compte tenu d'une réduction de 20% pour ancienneté): 7'484 m ³ à 600 fr. le m ³	Fr.	3'592'320.-

Terrain:

15'080 m² à 180 fr./m²

Fr.

2'714'400.- Valeur vénale totale Fr.

6'306'720.- Estimation fiscale (arrondie)

2'328'000 fr. + 6'306'720 fr. : 2 = Fr.

4'317'000.- A la faveur de la séance finale, les

recourants ont déclaré admettre la valeur de rendement de la parcelle no 422, initialement incriminée. Demeurent ainsi contestées la valeur de rendement de la parcelle no 433 et la valeur vénale des trois biens-fonds. 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 m². 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 m² pour des villas. La commission a retenu pour les bâtiments implantés sur la parcelle no 432 un revenu locatif de 171'000 fr. en attribuant à une surface habitable de 950 m² une valeur de 180 fr. le m²; elle a ajouté le garage par 3'600 fr., soit au total 174'600 fr. Les recourants contestent d'abord la surface habitable de 950 m²; ils ajoutent que, compte tenu des frais d'entretien très importants pour une telle propriété, un loyer annuel de 120'000 fr. constitue selon eux un maximum. Il est vrai que, à lire la police ECA, le bâtiment principal abrite deux niveaux habitables de 367 m² chacun, d'où le chiffre de 734 m² avancé par les recourants; ceux-ci passent toutefois sous silence le fait que l'aile ouest est elle aussi partiellement affectée à l'habitation, ce dont la commission a tenu compte à concurrence de 216 m². Pour le surplus, visite des lieux faite, le chiffre de 180 fr. le m² retenu par la commission n'a rien d'excessif au vu de la situation exceptionnelle et du luxe de cette construction. 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, arrêt EF 96/0015 du 8 avril 1997), la valeur de rendement (garage compris) de 2'328'000 fr. de la parcelle no 433 doit être confirmée. 5.

A teneur de l'art. 2 al. 4 LEFI, la valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande; selon l'art. 8 al. 1er REFI, cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. Les instructions préconisent de tenir compte de la situation, de l'accès, de l'importance, de l'état d'entretien et de la valeur du sol. a) L'autorité intimée attribue aux bâtiments implantés sur la parcelle no 422 une valeur à neuf de 341'280 fr. soit d'environ 360 fr. le m³, alors que les instructions donnent à titre indicatif une fourchette moyenne généralement admise allant de 400 fr. à 700 fr. le m³; les recourants estiment ce chiffre trop élevé, au motif que ces constructions devraient nécessairement être démolies par un éventuel acquéreur. Visite des lieux faite, une valeur à neuf moyenne de 360 fr. le m³ se révèle appropriée: en effet, sur les quelque 945 m³ de volume bâti total sur la parcelle no 422, la partie habitable en représente une partie importante. Les instructions permettent de pondérer la valeur à neuf d'un bâtiment pour tenir compte de son âge ou de sa dépréciation, cette pondération ne devant en principe pas excéder 30%: les recourants ne cherchent même pas à démontrer pour quelles raisons il aurait fallu, dans le cas particulier, s'écarter du coefficient de pondération déjà très généreux de 50% appliqué par la commission. La valeur vénale des bâtiments édifiés sur la parcelle no 422, par 170'640 fr., doit donc être confirmée. Le petit réduit existant sur la parcelle no 432 n'a pas été pris en compte dans le calcul de la valeur vénale. Autrement dit, ce bien-fonds a été considéré par la commission comme un terrain nu. Enfin, le bâtiment édifié sur la parcelle no 433, totalisant 7'484 m³, a été taxé sur la base de 600 fr. le m³; à juste titre, les recourants ne contestent pas sérieusement ce chiffre, que d'ailleurs corroborent la

qualité des matériaux et des aménagements ainsi que celle du traitement architectural. En revanche, les recourants estiment trop faible le coefficient de vétusté de 20% appliqué ici; toutefois, quand bien même les recourants affirment ne pas avoir procédé à de notables travaux d'entretien ou de rénovation, le bon état général du bâtiment ne justifie pas l'application ici du maximum de 30% prévu par les instructions. b) Il reste à examiner la valeur vénale du terrain que la commission a évaluée, dans les trois cas, à 180 fr. le m². Les recourants proposent de réduire ce montant à 130 fr. le m²: en substance, ils exposent que, en l'état de la réglementation communale, les biens-fonds en cause n'intéresseraient aucun acquéreur au prix retenu par la commission. A la faveur de la séance finale, la commission a produit un tableau récapitulatif d'une vingtaine de transactions récemment intervenues sur le territoire communal: il ressort de ce document - dont les recourants n'ont pas mis en doute la véracité - qu'un montant de 180 fr. le m² constitue un minimum puisque, à une exception près, aucun prix de vente n'a été inférieur à 200 fr. le m². Ainsi, au regard de la méthode comparative préconisée par les instructions, les décisions incriminées n'appellent aucune critique; le tribunal aurait même été tenté de fixer un prix de vente plus élevé pour les parcelles nos 422 et 433, s'il n'était pas tenu par l'interdiction d'une reformatio in pejus. Le cas de la parcelle no 432 se présente différemment: non seulement ce bien-fonds est un peu moins bien situé, topographiquement, que les autres, mais surtout, dans sa configuration actuelle, il n'est pas constructible au regard des règles propres à la zone de villas II puisque même une villa A ne pourrait y être édiflée. Toutefois, indépendamment même du sort d'une éventuelle procédure de planification spéciale, on a vu que la parcelle no 432 faisait partie d'un ensemble de plusieurs terrains d'un seul tenant dont les recourants ont la maîtrise juridique: dans ces conditions, il devrait être aisé pour eux de remédier à la situation actuelle par le biais d'un remaniement parcellaire, sans même s'exposer au risque qu'une telle opération ne rende non réglementaires les constructions existantes (v. art. 83 LATC). A cela s'ajoute que, si la valeur réelle des parcelles nos 422 et 433 a été quelque peu sous-estimée, celle attribuée à la parcelle no 432 apparaît appropriée aux caractéristiques propres à ce bien-fonds. c) En conclusion, ni la valeur vénale des bâtiments ni celle du terrain ne se révèlent excessives. Ces valeurs doivent donc être confirmées. 6. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Vu le sort du pourvoi, il y a lieu de mettre à la charge des recourants un émolument de justice, globalement arrêté à 3'000 fr. L'autorité intimée n'ayant pas consulté avocat, la question des dépens ne se pose pas.

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