

## VD\_OMNI EF.1996.0044 vom 24. September 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1996.0044](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1996.0044)

FR: VD\_OMNI EF.1996.0044 du 24 septembre 1996

IT: VD\_OMNI EF.1996.0044 del 24 settembre 1996

### Regeste

DEMBOWSKA Michaela c/CEFI de Lausanne | La recourante conclut à une EF qui est inférieure à 5% par rapport à l'EF contestée. Recours rejeté, vu le pouvoir d'examen du TA

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 24.09.1996 EF.1996.0044

DEMBOWSKA Michaela c/CEFI de Lausanne | La recourante conclut à une EF qui est inférieure à 5% par rapport à l'EF contestée. Recours rejeté, vu le pouvoir d'examen du TA

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 24 septembre 1996 sur le recours interjeté par Michaela DEMBOWSKA, chemin des Epinettes 1, 1007 Lausanne, contre la décision rendue sur recours le 7 mai 1996 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne relative à l'estimation fiscale de la part de propriété par étages immatriculée sous le feuillet 4733 et située sur la parcelle de base 1019 de Pully.

\* \* \* \* \* Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Otto Liechti et M. Etienne Fonjallaz, assesseurs. Greffier: Nathalie Krieger, sbt. Vu les faits suivants: A. La parcelle de base 1019 de Pully, constituée en propriété par étages (PPE), est située à l'avenue de Lavaux 14. Elle comprend une surface totale de 461 m<sup>2</sup> sur laquelle sont érigés deux bâtiments, à savoir une habitation et un garage. Michaela Dembowska est propriétaire depuis 1985 du lot de PPE 4733 correspondant à 213/1000 de la parcelle 1019, avec droit exclusif sur un appartement et balcon de 82 m<sup>2</sup> environ sis au troisième étage. Il s'agit d'un trois pièces, cuisine, chambre de bains et WC séparé, avec une chambre indépendante. B. Dans le cadre de la révision des estimations fiscales, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (ci-après: la commission) a arrêté, par décision du 14 mars 1995, l'estimation fiscale de la parcelle 4733 à 187'000 francs (la précédente estimation, remontant à 1988, était de 95'000 fr.). Par lettre du 20 mars 1995, Michaela Dembowska, qui contestait alors avec l'administrateur de la PPE, également l'estimation fiscale d'autres lots, a recouru contre la décision précitée, en critiquant essentiellement la valeur vénale globale de l'immeuble érigé sur la parcelle de base. Au terme de son acte, celle-ci admet une valeur de rendement annuelle de 9'720 fr. (760 fr./mois pour 3 pièces de 61 m<sup>2</sup> + 50.-/mois pour 1 pièce de 16 m<sup>2</sup>, au taux de 8 %) pour le lot 4733. Le 22 mars 1995, la commission a communiqué à l'intéressée les détails des calculs de l'estimation de la parcelle de base et du lot 4733 :

	Valeur vénale	Nature	Volume/surface	Prix au m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Total	Valeur nette	Valeur terrain
461	Fr. 400.-	Fr. 184'400.-	Fr. 184'400.-	Habitation	2'252	Fr. 550.-	Fr. 1'238'600.-
Vétusté admise 30 %	Fr. 867'020.-	Garages simples/doubles	Fr. 19'000.-	Total valeur vénale	Fr. 1'070'000.-	Valeur de rendement	Nature Surface en m <sup>2</sup> /Nbr Valeur m <sup>2</sup> /place
Rendement/location Total	Habitation 341	Fr. 160.-	Fr. 54'560.-	Garage et atelier	1	Fr. 1'500.-	Fr. 1'500.-
Fr. 56'060.-	Taux de capitalisation 8,5 %	Valeur de rendement	Fr.				

660'000.- Estimation fiscale : Fractions de la  
parcelle de base Valeur rendement + Fr. 865'000.- 1000/1000 de garage et atelier Fr.  
22'000.- 39/1000 de l'habitation Fr. 843'000.- 961/1000 du feuillet 4730 263/961 Fr.  
843'000.- Fr. 231'000.- du feuillet 4731 247/961 Fr. 843'000.- Fr. 217'000.- du feuillet 4733  
213/961 Fr. 843'000.- Fr. 187'000.- C. Par décision rendue sur recours le 7 mai  
1996, la commission a maintenu l'estimation fiscale de la parcelle 4733 à 187'000 fr.

D. Michaela Dembowska a saisi en temps utile le Tribunal administratif  
(ci-après : le tribunal) d'un recours dirigé contre cette décision. L'intéressée, qui conteste  
uniquement la valeur vénale du terrain en revendiquant un prix de 300 fr. par m<sup>2</sup>, au lieu de  
400 fr./m<sup>2</sup>, conclut à une estimation fiscale de 181'000 fr. La recourante s'est acquittée  
d'une avance de frais de 800 fr. E. Dans sa réponse au recours du 9 juillet 1996,

la commission propose le maintien de sa décision. F. Au vu des conclusions  
prises par la recourante, le juge instructeur a interpellé celle-ci le 26 août 1996 en ces  
termes : "1. Selon une convocation adressée le 8 août 1996, le Tribunal administratif doit  
procéder à une visite des lieux le 19 septembre prochain. 2. L'étude du dossier révèle que,  
quelques soient les mérites respectifs des positions adoptées par les parties dans cette  
affaire, la divergence représente un montant très modeste (estimation fiscale de 187'000 fr.  
pour la commission, de 181'000 fr. pour la recourante), qui est de toute manière inférieure à  
la proportion de 5 % en dessous de laquelle le Tribunal administratif considère, dans une  
jurisprudence constante, qu'il n'y a pas lieu pour l'autorité de recours d'intervenir au regard  
du pouvoir d'appréciation qu'il convient de laisser à la commission d'estimation fiscale. 3.  
Dans ces conditions, la recourante est invitée à examiner l'opportunité d'un retrait du  
recours, permettant de rayer du rôle la cause sans frais pour elle, dans un délai échéant le 6  
septembre 1996 4. Si le recours n'est pas retiré dans le délai imparti ci-dessus, le

Tribunal administratif statuera à huis clos, sans visite des lieux, et communiquera son arrêt  
par écrit aux parties." G. Par courrier du 4 septembre 1996, la recourante a

déclaré maintenir son pourvoi. Le tribunal a statué sans organiser de débats. Considérant en  
droit: 1. a) L'art. 36 lit. a LJPA prévoit que le recourant peut invoquer devant  
l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir  
d'appréciation; il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (art. 36 let.  
c). La loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) ne comporte  
aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité;  
le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est donc limité au contrôle de la légalité en  
matière d'estimation fiscale. Le tribunal renonce ainsi à corriger l'estimation fiscale lorsque  
celle-ci représenterait une différence inférieure à 5%; il considère en effet qu'une faible  
disparité, de l'ordre de 5%, entre son estimation et celle de l'autorité intimée, sans être  
négligeable, reste néanmoins dans les limites du pouvoir d'appréciation dont disposent les  
commissions (voir notamment, RDAF 1993 p. 380 et ss; arrêts TA EF 92/039 du 1er juillet  
1993; EF 93/029 du 8 septembre 1993; EF 93/073 du 30 mai 1994; EF 93/087 du 27 mai  
1994; EF 94/083 du 28 février 1995; EF 95/131 du 9 juillet 1996; EF 96/014 du 18 juillet  
1996). b) La décision attaquée retient une estimation fiscale de 187'000 fr. La recourante  
conclut, quant à elle, à une estimation de 181'000 fr. sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> du terrain  
de 300 fr. le m<sup>2</sup> (la commission a retenu 400 fr. le m<sup>2</sup>). Quel que soit le montant du prix du  
terrain au m<sup>2</sup> à attribuer au lot litigieux, il apparaît qu'une différence de 6'000 fr. entre  
l'estimation attaquée et celle souhaitée par la recourante n'est pas susceptible d'être corrigée  
par le tribunal qui n'est pas habilité à revoir l'opportunité des décisions prises en application  
de la LEFI. En effet, une différence de l'ordre de 3,2 % par rapport à l'estimation fiscale

contestée n'est pas constitutive d'un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée, au sens de la jurisprudence constante du tribunal. Dès lors, au regard du pouvoir d'examen restreint dont jouit le tribunal en la matière, la décision attaquée doit être confirmée.

2. Mal fondé, le recours doit être rejeté aux frais de la recourante (art. 55 al. 1 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté.

II. La décision rendue sur recours le 7 mai 1996 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne relative à l'estimation fiscale de la part de propriété par étages immatriculée sous le feuillet 4733 et située sur la parcelle de base 1019 de Pully, est confirmée. III. Un émolument de 800 fr. (huit cents francs) est mis à la charge de la recourante, cette somme étant compensée avec son dépôt de garantie. Lausanne, le 24 septembre 1996 Le

président:

Le greffier: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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