

VD_OMNI EF.1997.0011 vom 26. September 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1997.0011

FR: VD_OMNI EF.1997.0011 du 26 septembre 1997

IT: VD_OMNI EF.1997.0011 del 26 settembre 1997

Regeste

DE PICCIOTTO Edgardo c/CEFI d'Aubonne | S'agissant d'une mise à jour consécutive à une vente, le prix convenu est déterminant pour fixer la VV, même s'il est anormalement élevé en raison de circonstances propres à l'acquéreur.

Erwägungen

E. 2

Conformément à l'art. 2 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale d'un immeuble correspond à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale, celle-ci constituant toutefois le maximum possible. La valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble, par quoi il faut comprendre le prix de vente qui pourrait en être obtenu dans des conditions normales, et en fonction des prix pratiqués des transactions immobilières concernant des immeubles du même genre, dans la région. L'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) précise en outre que la valeur marchande est fixée en tenant compte de l'offre et de la demande, en prenant pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de celui-ci. S'agissant d'un immeuble bâti, la loi prescrit de procéder à l'estimation du sol et des bâtiments (art. 3 al. 1 LEFI). 3. Selon les instructions du Département des finances du 31 janvier 1991, on entend par terrain à bâtir les fonds compris dans les zones légalisées pour la construction et qui ne sont, en principe, plus soumis à la législation foncière, à moins qu'ils ne fassent partie d'une entreprise agricole, viticole, horticole ou maraîchère exploitée par leur propriétaire ou par un fermier, c'est-à-dire une personne au bénéfice d'un bail de longue durée. La valeur vénale est déterminée en fonction du prix du terrain à bâtir dans la région, l'estimation fiscale correspondant à la moitié de ce prix, puisque normalement la valeur de rendement est nulle et qu'on en tient pas compte. Pour les vignes, le Département des finances a prévu des règles différentes (instructions du 7 avril 1995) en prescrivant que les commissions doivent tenir compte de la situation par rapport au marché (cotation du vignoble et appellation de crus), les valeurs de rendement étant en principe fixées sur la base d'une barème fixant des fourchettes par région (La Côte, Lavaux, Chablais, etc.). 4. En l'espèce, la CEFI a considéré qu'il fallait appliquer les principes régissant les terrains à bâtir, et non les règles régissant les vignes. Le Tribunal administratif approuve cette position, pour les raisons exposées par la commission dans ses déterminations du 16 juin 1997. Il est vrai que la parcelle en cause est toujours soumise au droit foncier rural en raison de la petite partie (17 % de la surface totale) qui n'est pas englobée dans la zone constructible. Mais la commission fait à juste titre remarquer qu'un morcellement serait facilement réalisable au sens de l'art. 60 lit. a LDFR, la partie principale de l'immeuble n'étant alors plus soumise au droit rural. Si on tient compte du fait que la vigne du recourant est actuellement exploitée

par un vigneron-tâcheron, c'est-à-dire un tiers au bénéfice d'un contrat très différent dans ses effets d'un bail à ferme, on doit admettre que l'utilisation de la parcelle à des fins de construction est possible (même si tel n'est pas l'intention actuelle du recourant, comme ce dernier l'a réaffirmé lors de la vision locale). Dans ces conditions, le recourant qui a lui-même, pour des raisons qui lui sont propres il est vrai, attribué à cet immeuble une valeur qui n'a rien à voir avec celle du terrain agricole ou viticole, ne peut de bonne foi revendiquer une estimation fiscale fondée sur les principes régissant ce genre d'immeuble, la CEFI faisant également remarquer à juste titre qu'il n'aurait certainement pas été autorisé à acquérir du terrain agricole, faute d'exploitation à titre personnel. La nature de terrain à bâtir de l'immeuble litigieux étant ainsi établie, il reste à voir si les éléments sur lesquels la commission s'est fondée sont en eux-mêmes critiquables. 5.

Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de juger que la valeur vénale d'un terrain dépendait essentiellement de ce que l'on pouvait y faire et des possibilités de mise en valeur économiquement et juridiquement possibles, en relevant que cette valeur devait se juger en fonction des caractéristiques objectives de l'immeuble, notamment en ce qui concerne la constructibilité, et non pas en se fondant sur les intentions subjectives du propriétaire du moment (arrêts EF 92/036 du 30 mars 1993; EF 93/015 du 16 juin 1993; EF 93/016 du 16 juillet 1993; EF 93/057 du 3 décembre 1993 et EF 94/050 du 8 juillet 1994). Dans la première de ces affaires (EF 92/036), qui concernait un immeuble de Féchy, le Tribunal administratif a eu l'occasion de juger, s'agissant d'une parcelle de 6'000 m² sise en zone villa mais utilisée par son propriétaire pour le pacage des chevaux, que cet usage ne saurait être déterminant et que la valeur de la parcelle dépendait avant tout des usages possibles. Il a ainsi confirmé une valeur vénale de 300 francs le m². Le tribunal n'entend pas s'écarter de cette jurisprudence dans le cas présent. L'immeuble en question est une belle parcelle, très bien située, et qui permettrait parfaitement l'édification d'une villa. Ces circonstances sont incontestablement de nature à le rendre très attractif et il ne fait pas de doute qu'il est susceptible d'intéresser des acquéreurs susceptibles de proposer un prix d'achat élevé. A cet égard, le prix de 300 fr. au m² admis par le tribunal en 1993 reste un ordre de grandeur tout à fait vraisemblable. 6.

Il est vrai que le prix effectivement payé par le recourant va largement au-delà, puisqu'il se situe à 462 fr. le m². On pourrait dès lors peut-être se demander s'il ne conviendrait pas d'en faire abstraction en application de la teneur de l'art. 9 REFI, qui prévoit que les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières ne sont dans la règle pas prises en considérant. Mais en l'espèce, et quelles que soient les raisons qui ont amené le recourant à offrir et à payer un prix nettement plus élevé que celui qu'aurait accepté normalement un acquéreur, le Tribunal administratif ne peut que constater que le recourant a par là même admis que pour lui, et même si des éléments d'ordre subjectif entraînent largement en compte dans ce choix, l'achat de cette parcelle était suffisamment important pour justifier une offre très élevée. On ne voit pas que l'on soit en présence de circonstances extraordinaires justifiant de s'écarter d'une valeur fixée concrètement. Le tribunal constate d'ailleurs que la situation de la parcelle, qui est l'un des critères prévus par l'art. 8 al. 1 REFI, peut à elle seule expliquer la surenchère, le recourant souhaitant éviter qu'un autre acheteur, susceptible de construire, ne devienne propriétaire. Le Tribunal administratif a aussi eu l'occasion de préciser, en se référant d'ailleurs à la jurisprudence antérieure de l'ancienne commission cantonale de recours, que l'application de l'art. 9 REFI devait demeurer restrictive, seules les ventes s'écarterant manifestement de la valeur objective de l'immeuble pouvant être ignorées, d'autres circonstances telles que

l'inexpérience en matière immobilière ou la précipitation ne pouvant être qualifiée d'extraordinaire au sens de cette disposition (EF 94/017, du 6 juin 1994, consid. 2b, et les réf. citées). Dans ce même arrêt, le tribunal a écarté l'argumentation d'une banque, qui invoquait un prix d'acquisition selon elle manifestement surfait, en relevant qu'elle l'avait accepté consciemment et délibérément, notamment parce qu'elle tenait à pouvoir occuper des locaux jouissant d'une excellente situation au plan commercial. En résumé, et même si le prix d'achat ayant déterminé la valeur vénale est effectivement très élevé, et en tout cas hors de proportion avec le rendement que l'on peut obtenir d'une vigne, il n'y a pas lieu de s'écarter de la règle selon laquelle pour un immeuble récemment acquis le prix d'acquisition représente la valeur marchande (art. 2 al. 4 LEFI; art. 8 al. 2 REFI; v. aussi TA, arrêt EF 91/014 du 7 août 1992. 7. Les considérations qui précèdent conduisent au rejet du recours, aux frais du recourant débouté qui n'a pas droit à des dépens.

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