

VD_OMNI EF.1997.0030 vom 4. September 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1997.0030

FR: VD_OMNI EF.1997.0030 du 4 septembre 1998

IT: VD_OMNI EF.1997.0030 del 4 settembre 1998

Regeste

DUPONT Elsbeth c/CEFI d'Aigle | Il faut fixer la VV en faisant abstraction du prix d'adjudication lors de la vente aux enchères si aucun enchérisseur ne s'est opposé à l'adjudicataire. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI). Quant à l'art. 8 al. 2 REFI, il dispose qu'à défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue par voie de capitalisation. Enfin, l'art. 9 REFI prescrit que "les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle pas prises en considération". En l'occurrence, le tribunal ne peut pas se rallier à la thèse de la recourante et retenir comme valeur vénale le prix d'adjudication aux enchères. En effet, s'il est exact qu'Elsbeth Dupont n'était pas créancière des anciens propriétaires de l'immeuble, force est de constater qu'elle ne s'est vu imposer aucun autre enchérisseur lors de la vente. Cela étant, on ne saurait admettre que le prix intervenu est le reflet de "l'offre et de la demande" au sens de l'art. 8 al. 1 REFI. Il faut bien plutôt voir là des "circonstances extraordinaires" dont il est question à l'art. 9 REFI. De surcroît, le tribunal se trouve conforté dans son appréciation par le fait que le prix d'adjudication de 670'000 francs est sensiblement éloigné du montant retenu par l'expertise Geco à titre de valeur vénale (827'000 fr.), montant dont il ne voit aucune raison de s'écarter (v. TA, arrêt EF 97/0025 du 26 mai 1998). En ce qui concerne la valeur de rendement, la recourante admet un montant de 801'000 fr. qui correspond à celui de l'expertise. Pour sa part, la commission aboutit à 823'000 fr. Dans le premier cas, la moyenne entre la valeur vénale de 827'000 francs et une valeur de rendement de 801'000 fr. donne 814'000 fr. Dans le deuxième cas, cette moyenne serait de 825'000 fr. Le tribunal ne saurait cependant retenir ce dernier chiffre dès lors qu'il conduirait à une reformatio in pejus, laquelle est prohibée en la matière (v. notamment TA, arrêt EF 96/0043 du 24 juin 1997). Quant au montant de 814'000 fr., il représenterait une correction très sensiblement inférieure à la marge de disparité de l'ordre de 5% en dessous de laquelle le tribunal ne conclut pas, en règle générale, à un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée (v. notamment TA, arrêts EF 94/0025 du 27 février 1995, EF 95/0012 du 25 octobre 1995, EF 95/0082 du 1er mai 1996). 3.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du pourvoi, il y a lieu de mettre un émolument de justice de 800 francs à la charge de la recourante. 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.