

VD_OMNI EF.1998.0006 vom 17. Juni 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1998.0006

FR: VD_OMNI EF.1998.0006 du 17 juin 1998

IT: VD_OMNI EF.1998.0006 del 17 giugno 1998

Regeste

PERREN Daniel c/CEFI de Morges | Le prix de vente payé par le recourant est substantiellement inférieur à la valeur marchande telle que déterminée par le tribunal, puisque la différence entre ces deux valeurs représente plus de 25% du montant versé. Il se justifie dans ces conditions de s'écarter du prix convenu dans la vente aux enchères et de retenir à titre de valeur vénale celui auquel le tribunal est parvenu à l'issue de son calcul. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 20

LEFI, à partir de la mise en vigueur de dite loi, la commission procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notamment augmenté ou diminué. Dans le cas présent, les parcelles nos 1620 et 1680 ont été vendues au recourant le 8 décembre 1994. Cette mutation justifiait dès lors la mise à jour de leur estimation fiscale. On précisera d'emblée que les valeurs auxquelles la loi se réfère pour déterminer l'estimation fiscale (valeur de rendement, valeur vénale, taux de capitalisation, éléments déterminants du marché immobilier) devront être fixées à la date déterminante pour la mise à jour à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle de la conclusion de la vente aux enchères, soit le 8 décembre 1994, et non pas la date à laquelle l'autorité intimée a statué. En effet, la mise à jour intervient à la suite de faits déterminés et postule par conséquent une estimation à une date donnée, soit celle de la vente dans le cas présent, respectivement le 1er janvier de l'année suivante. Elle a pour but de cerner de plus près, à une date donnée, la valeur cadastrale d'un immeuble dont on présume qu'elle a notablement varié par rapport à l'estimation portée au registre (v. dans ce sens arrêt du Tribunal administratif EF 94/0017 du 6 juin 1994 plus les réf. cit.).

3. Aux termes de l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). 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 (al. 3). La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4). La valeur fiscale ne peut pas être supérieure à la valeur vénale (al. 2). En l'espèce, la valeur retenue par la commission pour la parcelle n° 1620 n'est pas litigieuse. De même, la valeur de rendement de la parcelle no 1680 n'est pas en cause, seule étant contestée celle retenue pour ce bien-fonds à titre de valeur vénale. 4. Selon l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après: REFI), la valeur vénale

d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (al. 1). A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (al. 2). 5. Pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble à la suite d'une vente, l'autorité peut, en l'absence de circonstances particulières réservées à l'art. 9 REFI, présumer que celle-ci correspond au prix convenu entre les parties. Il paraît au demeurant normal d'admettre que la fortune de l'acquéreur n'a pas varié en raison de cette opération immobilière, l'immeuble remplaçant les montants versés dans la composition de ce patrimoine; dès lors, la prise en considération du prix de vente dans la détermination de la valeur vénale est d'autant moins critiquable que celle-ci n'est pas le seul élément entrant dans le calcul de l'estimation fiscale et que cette dernière a généralement été arrêtée à un chiffre inférieur au prix précité du fait de la prise en considération de la valeur de rendement (arrêt EF 94/0017 du 6 juin 1994 déjà cité). Dans le cas présent, la commission fait valoir que l'immeuble a été acquis au cours d'une vente aux enchères publiques et qu'il se justifie de faire abstraction du prix de vente convenu en application de l'art. 9 LEFI (en réalité REFI). Selon l'art. 9 REFI: "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." Selon la jurisprudence, par "ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires" , il faut entendre les ventes dont le prix est manifestement trop bas, mais également celles dont le prix est nettement trop élevé (CCEF du 3 juin 1969, cité dans l'arrêt du Tribunal administratif EF 94/0017 du 6 juin 1994). On relèvera ici qu'il paraît logique de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble, l'estimation fiscale constituant une procédure incidente par rapport à la taxation de fortune des intéressés. Les autorités d'estimation n'ont donc pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué lorsque celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché. Mis à part les hypothèses visées par l'art. 9 REFI, de tels cas peuvent également se produire en présence de vente entre amis (cf. arrêt TA EF 93/035 du 4 octobre 1994). Ainsi, la commission est fondée si elle constate, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, soit que la loi du marché a été manifestement entravée par une circonstance extraordinaire (comme par exemple l'obligation du vendeur de vendre à tout prix lors d'une vente aux enchères où l'acquéreur se voit adjudger l'immeuble à un prix à l'évidence inférieur à la valeur objective arrêtée par l'expert de l'office) à abandonner ce critère pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparative. L'art. 8 al. 2 REFI mentionne d'ailleurs expressément, outre le prix d'achat, des éléments de comparaison (cf. arrêt TA susmentionné). 6. En l'occurrence, il s'agit d'une vente aux enchères publiques, circonstance qui n'est pas expressément mentionnée comme telle par l'art. 9 REFI. Cela n'est cependant pas déterminant, puisqu'il est évident que cette énumération n'est qu'exemplaire. Il convient donc d'examiner si la vente en cause tombe aussi sous le coup de l'art. 9 REFI. Lors de l'inspection locale, le recourant a exposé s'être principalement intéressé à la parcelle n° 1620 composée d'un jardin auquel son épouse serait particulièrement attachée. Cette parcelle et la parcelle litigieuse faisant partie du même lot, il s'est porté acquéreur du tout. Le procès-verbal de vente laisse apparaître que, dans le déroulement des enchères, une

banque - vraisemblablement créancière hypothécaire de l'ancien propriétaire - a misé la première, puis un tiers, avant que le recourant n'intervienne à son tour. La banque a ensuite surenchéri, mais Daniel Perren l'a finalement emporté en qualité de dernier enchérisseur. Si, à première vue, on ne voit pas dans ces conditions en quoi le déroulement de la vente ou d'autres circonstances auraient influencé le prix d'adjudication au point que ce dernier ne correspondrait pas au prix du marché à ce moment-là et pourrait constituer un prix de faveur ne liant pas la commission, il convient néanmoins de comparer le prix de vente à celui auquel aboutit le tribunal en procédant à une estimation habituelle. On relèvera au préalable que la valeur retenue par l'expert de l'Office des poursuites et faillites de Morges pour la parcelle et les constructions litigieuses, soit 50'000 fr. au total, est manifestement sous-évaluée et ne saurait avoir une quelconque incidence sur la valeur d'estimation définitive. Cette valeur est d'autant moins déterminante qu'elle est inférieure de plus de 50 % au prix que le recourant a finalement accepté de payer pour acquérir la parcelle en cause.

7. S'agissant tout d'abord de l'habitation, l'inspection locale a permis de constater qu'elle manquait manifestement du confort le plus élémentaire et que la qualité de la construction était des plus rudimentaires, tant au niveau de la cuisine, des sanitaires, de l'escalier que de l'isolation. Un prix de 300 fr. le m³ est dès lors raisonnable de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal. Quant à la dépendance, son aménagement est tout aussi simple. Le prix déterminé par la commission, soit 50 fr. le m³, n'est en revanche pas excessif et peut être retenu. Ces montants doivent en outre être pondérés en fonction de la vétusté des immeubles. Si un taux de 30 % est correct pour l'habitation, il est possible de l'augmenter jusqu'à 40 % en ce qui concerne la dépendance dont l'état est particulièrement mauvais, proche du délabrement, et pour tenir compte du fait que la construction est très ancienne (cf. arrêt TA EF 93028 du

E. 23

septembre 1993 dans lequel le tribunal a également retenu un taux de vétusté de 40 % pour un bâtiment dans un état analogue). La valeur vénale des constructions s'élèverait ainsi à 601 m³ x 300 fr, soit 180'300 fr. x 70 %, à savoir 126'210 fr. pour l'habitation et 486 m³ x 50 fr., soit 24'300 fr x 60 %, à savoir 14'580 fr. pour la dépendance. Au total, l'estimation correspond donc à 140'790 fr., auxquels il y a encore lieu d'ajouter le prix du terrain. A cet égard, le tribunal considère qu'il se justifie de retrancher la bande séparant l'habitation de la grange, laquelle constitue une impasse d'une quarantaine de m² environ. Ceux-ci ne valent guère plus de 100 fr. le m². Le solde du terrain, par 116 m², doit être estimé à 200 fr. conformément à l'avis de la commission. La valeur vénale du terrain s'élève ainsi à 23'600 fr. (40 x 100 + 116 x 200). En résumé, l'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 1680 se présente comme suit: - habitation 126'210 fr. - dépendance 14'580 fr. - terrain 23'600 fr. - total 164'390 fr., arrondi à 164'000 fr. 8.

Le montant précité laisse clairement apparaître que le prix de vente payé par le recourant (128'000 fr.) est substantiellement inférieur à la valeur marchande telle que déterminée par le tribunal, puisque la différence entre ces deux valeurs, par 36'000 fr., représente plus de 25 % du montant versé. Il se justifie dans ces conditions de s'écarter du prix convenu dans la vente aux enchères et de retenir à titre de valeur vénale celui auquel le tribunal est parvenu à l'issue de ses calculs, soit 164'000 fr. (voir dans le même sens arrêts TA EF 91/014 du 7 août 1992; EF 93/035 du 4 octobre 1994 et EF 97/007 du 14 juillet 1997 où, dans les deux derniers arrêts cités, le tribunal a considéré que la commission d'estimation fiscale des immeubles n'était pas liée par des prix de vente inférieurs de plus de 20 % aux valeurs vénales calculées). 9. Compte tenu de

ce qui précède, l'estimation fiscale de la parcelle n° 1680 doit être corrigée comme suit:

- valeur de rendement 67'500 fr. (non contestée) - valeur
vénale 164'000 fr. - estimation fiscale 67'500 + 164'000

= 115'750 fr. 2 10. La différence entre le montant retenu par la commission (142'000 fr) et celui auquel aboutit le tribunal (115'750 fr.), soit 26'250 fr., étant supérieure à 5% (cf. ci-dessus, p.4), il se justifie d'admettre partiellement le recours et de modifier la décision entreprise en ce sens que l'estimation de la parcelle litigieuse est arrêtée, avec effet au 1er janvier 1995, à 115'000 fr. (115'750 fr. arrondi à 115'000 fr. en vertu de l'art. 29 REFI). Vu l'issue de la procédure, une partie des frais, par 400 fr., sera mise à la charge du recourant qui obtient partiellement gain de cause; le solde de l'avance effectuée, soit 400 fr., lui étant restitué (art. 55 LJPA).

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