

VD_OMNI EF.1999.0011 vom 18. Oktober 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-10-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1999.0011

FR: VD_OMNI EF.1999.0011 du 18 octobre 1999

IT: VD_OMNI EF.1999.0011 del 18 ottobre 1999

Regeste

BOHREN Marc c/CEFI d'Aubonne | Le prix d'achat payé par le recourant lors de la vente des deux parcelles en cause ne pouvait pas être pris en considération par la commission dans la mesure où il est substantiellement inférieur à la valeur vénale desdites parcelles.

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 1215 et 1233 ont été achetées par le recourant le 28 octobre 1998. Cette mutation justifiait dès lors la mise à jour de l'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 de la mise à jour à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle de la conclusion du contrat de vente, soit le 28 octobre 1998, 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 + 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, le recourant conteste l'estimation fiscale dans son ensemble. A ses yeux, le seul montant déterminant est celui figurant dans l'acte de vente, soit 230'000 fr., somme qui correspond à la valeur de marché des deux parcelles achetées. Il considère en outre que le prix moyen au m², fixé à 3'500 fr. pour la parcelle no 1215, est surfait. 4. Les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles adoptées par le Chef du Département des finances le 20 novembre 1992 (ci-après les instructions) prévoient, à leur chiffre VII, que l'estimation fiscale des places de stationnement pour voitures (couvertes ou à l'air libre) ne sont pas sans influence sur la valeur de l'immeuble en

PPE et peuvent notamment faire l'objet d'une estimation séparée (feuilles spéciaux ouverts). En fixant une valeur d'estimation fiscale pour la parcelle no 1233 composée d'un box-garage, l'autorité intimée s'est ainsi conformée aux instructions qui précèdent. Le recourant ne conteste pas directement l'estimation retenue par l'intimée, fixée en l'occurrence à 12'000 fr. De plus, selon l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, cette valeur se justifie pleinement au regard des caractéristiques de la parcelle (place de parc sous forme de box fermé, de 12 m² environ, et séparée des autres par un grillage), de sorte que le tribunal n'entend pas modifier l'estimation retenue par la commission. 5. Selon l'art. 2 al. 3 LEFI, 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. S'agissant de propriété par étages, les instructions prévoient également ce qui suit : "Pour chaque propriété par étages, le revenu locatif est à capitaliser à un taux adapté aux conditions. Selon le type d'immeuble en PPE, le taux de capitalisation généralement admis est de : 7-8% pour les villas mitoyennes 8-8,5% pour les immeubles locatifs, artisanaux et commerciaux L'état général du bâtiment et de l'appartement doit être pris en considération." Dans le cas présent, la commission a calculé la valeur de rendement de la parcelle no 1215 en capitalisant le revenu locatif annuel (22'800 fr. /an, soit 1900 fr. / mois) à un taux de 8,5%, obtenant ainsi un résultat de 268'235 fr. Le tribunal estime que le montant retenu par l'intimée à titre de valeur locative est tout à fait pertinent. L'inspection locale a en effet permis de constater que la parcelle no 1215, ainsi que sa parcelle de base, bénéficiaient non seulement d'une situation exceptionnelle dans la mesure où elles se trouvaient dans un quartier résidentiel à proximité du centre d'Aubonne et où elles jouissaient d'une vue exceptionnellement dégagée sur les vignes et le lac, mais qu'elles se trouvaient au surplus en parfait état d'entretien. L'appartement en cause, d'une surface totale d'environ 110 m² si l'on prend en compte le balcon d'hiver et le grand balcon continu sur deux côtés, dispose en outre de tout le confort indispensable à son standing (séjour avec cheminée, salle de bain et WC séparé, etc.). Cela étant, un loyer mensuel de 1'900 fr. se justifie pleinement. S'agissant enfin du taux de capitalisation arrêté en l'occurrence à 8,5%, il entre dans la fourchette des taux fixés par les instructions précitées. Au vu des considérations qui précèdent, il n'y a pas lieu de remettre en cause le calcul de la valeur de rendement tel qu'opéré par la commission. 6. Il reste à examiner si la valeur vénale de la parcelle no 1215 a été correctement estimée par l'autorité intimée. Aux termes de 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). Selon les instructions, un facteur de pondération doit être appliqué en fonction de l'âge du bâtiment, à raison de 1% l'an, mais au maximum 30%, sauf cas exceptionnels. 7. S'agissant plus particulièrement de la valeur vénale des propriétés par étages, les instructions prévoient ce qui suit: "Dans le cadre de la révision générale, la méthode comparative doit être privilégiée. De nombreuses villas mitoyennes ou contiguës sont constituées en copropriété (ordinaire ou par étage). Les instructions relatives aux villas seront appliquées par analogie. Pour les immeubles locatifs en PPE et, également par comparaison, les commissions de districts déterminent la valeur de la part pour le bâtiment en question par un prix unitaire au

m². Ce prix unitaire sera fixé par comparaison avec les prix de transferts récents. La surface approximative est généralement indiquée au registre foncier ou selon le questionnaire remis par le propriétaire. En règle générale, le prix unitaire se situe entre 3'000.-- et 6'000.--/m² selon la région et le type d'immeuble (genre de construction, qualité du travail, des matériaux, année de construction)." L'estimation litigieuse concerne un appartement d'un immeuble locatif constitué en PPE. Il y a lieu de déterminer un prix au m² pour une part PPE, séparément, contrairement à une estimation en fonction des millièmes que représente la part PPE par rapport à l'estimation globale de l'immeuble; en effet, chaque logement d'un même immeuble ne présente en principe pas les mêmes caractéristiques (situation, ensoleillement, vue par exemple). L'article 6 de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 6 juin 1965 relatif à la propriété par étages n'est d'ailleurs pas contraire à une telle solution qui est retenue par les instructions. La parcelle du recourant doit ainsi être estimée en tenant compte de sa surface, de sa situation et des avantages découlant de l'usage des parties communes de l'immeuble. Une estimation globale de l'immeuble répartie ensuite selon les quotes-parts des copropriétaires peut en revanche servir de base pour une première estimation de chaque lot, qui devra être affinée en fonction de la surface du lot, de sa situation spécifique dans l'immeuble (vue ou ensoleillement notamment) et de ses caractéristiques propres (état général, etc.; cf. arrêt TA EF 95/0114 du 4 février 1997).

8. 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 cette valeur 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). 9. En l'espèce, la commission fait

valoir qu'en vertu de l'art. 9 REFI, elle n'est pas tenue dans certaines circonstances de prendre en considération le prix de vente si elle considère, comme c'est le cas ici, que ce prix est manifestement en-dessous du prix du marché. L'art. 9 REFI a la teneur suivante : "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 non seulement les ventes dont le prix est manifestement trop bas, mais également celles dont le prix est nettement trop élevé (CCFEF du 3 juin 1969, cité dans l'arrêt du Tribunal administratif EF 94/0017 du 6 juin 1994). 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 adjuger 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). 10. En l'occurrence, le recourant n'a pas acheté les parcelles en cause aux enchères forcées, mais vraisemblablement dans la cadre d'une vente de gré à gré. A première vue, on ne voit pas dans ces conditions en quoi le déroulement de la vente ou d'autres circonstances auraient pu influencer 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 effectif à celui auquel aboutit le tribunal en procédant à une estimation habituelle selon les principes exposés ci-dessus (cf. ch. 7). A cet égard, le tableau produit par l'intimée le 14 septembre 1999 relatif aux prix pratiqués lors de ventes d'appartements intervenues au cours de ces six dernières années dans le quartier des Clos fait ressortir que le prix moyen de vente au m² est de l'ordre de 3'715 fr., alors que celui payé par le recourant est nettement inférieur puisqu'il ne s'élève qu'à 2'422 fr. Cette différence démontre que le prix d'achat ne peut être pris en considération.

11. Au surplus, l'inspection locale a permis de constater que, comme relevé ci-dessus, non seulement la parcelle no 1215, mais également sa parcelle de base, étaient en parfait état d'entretien et jouissaient d'une situation exceptionnelle. Dans ces circonstances, un prix de 3'500 fr. / m² est, de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, particulièrement favorable au recourant. Ce prix tient d'ailleurs compte d'un facteur de vétusté propre à l'immeuble en cause, dont la construction remonte à une vingtaine d'années. En procédant à sa propre estimation de la valeur vénale de la parcelle no 1215, le tribunal parvient ainsi au même résultat que celui de la commission. Il en résulte que le prix au m² de cette parcelle doit demeurer fixé à 3'500 fr. / m² et la valeur vénale de cette dernière à 315'000 fr. On relèvera encore, à toutes fins utiles, que le prix de vente payé par le recourant (230'000 fr. pour les deux lots) est substantiellement inférieur au montant précité, alors que ce denier ne concerne que la valeur vénale de l'appartement sans tenir compte du garage, puisqu'il existe une différence entre ces deux valeurs de l'ordre de 85'000 fr. Or une telle différence représente plus de 35% du montant versé. Il se justifiait dans ces conditions de s'écarter du prix convenu lors de la vente et de retenir à titre de valeur vénale celui calculé par la commission, soit 315'000 fr. (voir dans le même sens arrêt TA EF 97/007 du 14 juillet 1997 où le tribunal a considéré que la commission n'était pas liée par des prix de vente inférieurs de plus de 20% aux valeurs vénales computées; voir aussi dans le même sens arrêt TA EF 98/0006 du 17 juin 1998). 12. Compte tenu de ce qui précède, l'estimation fiscale des parcelles nos 1215 et 1233 doit être confirmée et le recours rejeté. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à la charge du recourant débouté, qui n'a de surcroît pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LJPA).