

VD_OMNI EF.1999.0018 vom 27. Januar 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1999.0018

FR: VD_OMNI EF.1999.0018 du 27 janvier 2000

IT: VD_OMNI EF.1999.0018 del 27 gennaio 2000

Regeste

LEDERMANN Pierre-Michel et Magali c/ CEFI Aubonne | Les recourants ont acquis la parcelle en cause dans le cadre d'une vente de gré à gré. Il convient de comparer le prix de vente effectif à celui auquel aboutit le tribunal en procédant à une estimation selon les principes applicables en matière d'EF. En l'occurrence, le TA aboutit, en procédant à propre estimation, au même résultat que celui de la commission. 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 mutation, 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, la parcelle no 65 a été achetée par les recourants le 14 juillet 1998. Cette mutation justifiait dès lors une 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 14 juillet 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 TA 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, les recourants contestent l'estimation fiscale dans son ensemble. A leurs yeux, le seul montant déterminant est celui de 45 fr. au m² au maximum, ce qui représenterait une estimation fiscale de la parcelle litigieuse de 65'655 fr. 4.

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 TA EF 94/0017 du 6 juin 1994 déjà cité). La commission fait toutefois valoir que l'on se trouve précisément en présence d'un cas où, en vertu de l'art. 9 REFI, elle n'est pas tenue de prendre en considération le prix de vente puisque ce prix est selon elle manifestement en-dessous du prix du marché. Aux termes de 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 non seulement 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). 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). 5. En l'occurrence, les recourants n'ont pas acheté les parcelles en cause aux enchères forcées, mais 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. 3). 6. Selon les Instructions du Chef du Département des finances du 31 janvier 1991 pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles (ci-après les Instructions), la valeur vénale des terrains à bâtir se détermine en tenant compte des prix moyens pratiqués dans la région au cours des trois dernières années pour un terrain comparable. A défaut d'élément de comparaison, les Instructions mentionnent à titre indicatif un prix variant de 150 fr. à 300 fr. le m² pour un terrain à bâtir une villa, équipé et situé dans les districts d'Yverdon-les-Bains, d'Echallens ou de Cossonay. Bien que la parcelle en cause ne se situe dans aucun des districts précités mais dans celui d'Aubonne, la proximité entre ces régions permet néanmoins de prendre les mêmes chiffres comme base de référence. a) En l'occurrence, les recourants contestent tout d'abord que leur terrain soit équipé. Or selon les explications fournies lors de l'inspection

locale, il s'avère que la parcelle en cause est à tout le moins assimilable à un terrain équipé puisque les propriétaires pourront très facilement et sans coût excessif se raccorder en cas de construction au système d'écoulement des eaux claires/eaux usées, ainsi qu'au gaz situé à proximité immédiate du terrain, en traversant la parcelle no 31 dont ils sont également propriétaires. Le grief des recourants est dès lors irrelevante et ne joue quasiment aucun rôle sur l'appréciation de la valeur vénale de leur terrain. On relèvera au demeurant que, dans la mesure où le prix de 120 fr. le m² retenu par la commission est bien en-dessous de la limite inférieure de 150 fr. le m² prévu par les Instructions, il tient compte de l'absence d'équipement sur la parcelle elle-même, bien que celui-ci soit disponible à proximité immédiate. b) Les époux Ledermann allèguent en outre que les diverses contraintes de construction (périmètre d'implantation, densité de construction plus faible qu'en zone villa) résultant de l'affectation de leur parcelle en zone du village ("PPA de Berolle-Village") déprécient fortement leur bien-fonds. Ici aussi, cette critique ne résiste pas à l'examen. Le règlement communal de Berolle sur l'aménagement du territoire et les constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 16 novembre 1995 (ci-après le règlement), dispose dans son chapitre relatif à la zone du village ("PPA de "Berolle-Village", ci-après PPA ou zone du village) que les nouvelles constructions s'inscriront "en principe" dans le périmètre d'implantation défini sur le plan, tout en respectant la surface maximale au sol (art. 37 règlement). En d'autres termes, il n'est à priori pas exclu que, suivant les raisons invoquées, une plus grande liberté d'implantation puisse être accordée au constructeur. c) S'agissant ensuite de la densité de construction autorisée, force est de constater que les affirmations des recourants sont également infondées. On relèvera tout d'abord que le PPA autorise la construction de deux maisons mitoyennes sur la parcelle des recourants, alors qu'un seul logement est permis dans les villas ou maisons familiales de la zone d'habitations individuelles (art. 54 règlement). De plus, la densité de construction correspond pour la parcelle no 65, si l'on tient compte d'une surface de plancher habitable selon le PPA (art. 39 règlement) de 13 m x 15 m (soit 195 m²) permettant la construction de trois niveaux (art. 40 al. 1 règlement: hauteur maximale à la corniche de 6,5 m, soit possibilité de construire deux niveaux plus combles), à un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,4 (195 m² x 3 = 585 m² divisé par 1'459 m²). Or ce CUS de 0,4 est plus important que celui autorisé en zone d'habitations individuelles, lequel ne s'élève qu'à 0,28 (art. 59 règlement). Quant au coefficient d'occupation du sol (COS), il est pratiquement identique à celui de la zone des habitations individuelles, puisqu'il s'élève à 0,13 (soit 195 m² divisé par 1'459 m²) pour la parcelle no 65 et à 0,14 dans la zone précitée (art. 58 règlement). 7. Cela étant, de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, un prix de vente de 120 fr. le m² se justifie pleinement, d'autant plus qu'il correspond au prix de vente d'une parcelle située en zone d'habitations individuelles intervenue en 1997. Selon les déclarations de la commission - que rien ne permet de mettre en doute - cette vente d'une parcelle constructible s'est conclue au prix de 129 fr. le m². La différence par rapport au prix de vente de la parcelle litigieuse peut parfaitement s'expliquer au regard des quelques différences quant aux possibilités respectives de construire dans les deux zones concernées. Enfin, il sied de relever que l'estimation de la parcelle no 65 a substantiellement diminué entre le moment de la révision générale de 1992, où elle s'élevait à 125'00 fr., et celui de la vente aux époux Ledermann, puisque le chiffre retenu aujourd'hui n'est plus que de 88'000 fr. Cette diminution tient compte dans une large mesure de la dégradation des conditions du marché immobilier des années 1990. 8. En conclusion, le tribunal parvient, en procédant à sa propre estimation de la valeur vénale de la parcelle litigieuse, au même résultat que celui de la

commission. Il en résulte que le prix au m² du bien-fonds doit demeurer fixé à 120 fr. le m² et la valeur vénale à 175'080 fr. On relèvera encore, à toutes fins utiles, que le prix de vente payé par le recourant (80'000 fr. pour les deux parcelles no 5 et 65) est substantiellement inférieur au montant précité, alors que ce dernier ne concerne que la valeur vénale de la parcelle no 65 sans tenir compte de la parcelle no 5, puisqu'il existe une différence entre ces deux valeurs de l'ordre de 87'000 fr. Or, une telle différence représente, même si l'on en déduit la valeur d'estimation fiscale de la parcelle no 5 de 300 fr., plus du 100 % 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 175'080 fr. (voir dans le même sens arrêt TA EF 97/007 du 14 juillet 1997 dans lequel 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 arrêts TA EF 98/0006 du 17 juin 1998 et TA EF 99/0018 du 2 décembre 1999). La valeur de rendement de la parcelle étant nulle, l'estimation fiscale équivaut au 50 % de la valeur vénale fixé à 175'080 fr., ce qui en l'occurrence représente un montant arrondi de 88'000 fr. (art. 2 al. 1 LEFI). 9. Compte tenu de ce qui précède, l'estimation fiscale de la parcelle no 65 doit être confirmée et le recours rejeté. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à la charge des recourants déboutés, qui n'ont de surcroît pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LJPA).

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