

VD_OMNI EF.1999.0020 vom 12. April 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-04-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1999.0020

FR: VD_OMNI EF.1999.0020 du 12 avril 2006

IT: VD_OMNI EF.1999.0020 del 12 aprile 2006

Regeste

FONYODI/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aubonne | Une vente dont le prix est inférieur de 25% à la VV déterminée par la CEFI et à une estimation d'après la valeur des travaux effectués après acquisition tombe sous le coup de l'art. 9 REFI. Dans le cadre de l'estimation, il faut distinguer un lot de PPE commercial d'un lot d'habitation et distinguer dans ce dernier les parties habitables et non habitables.

Erwägungen

E. 8

al. 2 REFI). La valeur vénale d'un immeuble avec une construction s'obtient en additionnant les valeurs du terrain et du bâtiment (EF.1990.0009 du 27 septembre 1991). Il résulte de ce qui précède que la valeur marchande d'un immeuble représente le prix de vente qui peut être obtenu dans des conditions normales, et en fonction des prix pratiqués pour les transactions immobilières concernant des immeubles du même genre dans la région (cf. EF.1995.0010 du 30 août 1995). Le Tribunal administratif a ainsi jugé qu'il fallait se fonder, en principe, dans la détermination de la valeur marchande, sur le prix d'achat de l'immeuble, à tout le moins dans le cadre de mises à jour suite à des ventes (cf. EF.1993.0035 du 4 octobre 1994). La jurisprudence a par ailleurs précisé que, dans le système vaudois, les estimations fiscales sont fixées pour une longue période (dans la règle, deux décennies), et que, dans ces conditions, la difficulté actuelle à trouver un acheteur pour un prix normal n'était pas déterminante (EF.1993.0015 du 16 juin 1993, arrêt dans lequel le Tribunal n'a pas admis de tenir compte du fait que le marché immobilier était alors très calme, voire déprimé pour certains objets; pour une nuance à cette jurisprudence, cf. EF.1995.0010 précité, qui réserve l'hypothèse où un propriétaire démontrerait que, même à moyen terme, il n'a aucune chance d'aliéner son objet à un prix normal; et pour un cas d'application, cf. EF.1999.0021 du 24 janvier 2001 : immeuble acquis en 1995 ensuite de vente forcée, revendu en 2000, pour un prix, admis comme l'expression de la valeur marchande, bien que très inférieur à la valeur vénale estimée, ceci en raison des caractéristiques de la construction, de qualité moyenne, de conception hybride et présentant des volumes très difficilement modulables). b) Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de 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 (art. 9 REFI). Dès lors que le but recherché par la procédure d'estimation fiscale est de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble, les autorités d'estimation n'ont pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué, si celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché; la commission est ainsi fondée, si elle constate, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la

valeur marchande de l'immeuble, à s'écarter de ce critère, pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparatives, comme le suggère par ailleurs l'art. 8 al. 2 REFI lorsqu'il se réfère, outre au prix d'achat, à des éléments de comparaison (cf. EF.1998.0009 du 10 août 1998). La commission est autorisée à s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs elle parvient à une différence supérieure à 20 % entre le prix de vente et la valeur vénale calculée (EF.1993.0035 du 4 octobre 1994; jurisprudence confirmée à l'occasion d'écarts de l'ordre de 24-25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission, EF.1997.0007 du 14 juillet 1997, consid. 46, p. 6, et EF.1998.0006 du 17 juin 1998 ; en outre EF.1999.0002 du 7 mai 1999 où l'écart était de 27%). c) Dans le cas présent, la CEFI parvient, à l'issue de ses calculs, à une différence très supérieure à 25 % entre le prix convenu (68'000 fr.) et la valeur vénale (306'000 fr.) estimée conformément aux barèmes indicatifs des instructions du 20 novembre 1992 et aux indications du marché des parts de copropriété par étage d'habitation (faute de pouvoir comparer avec d'autres lot de PPE commerciales). Dans ces conditions, la CEFI pouvait considérer que le recourant avait bénéficié dans l'acquisition de sa part en PPE de circonstances extraordinaires au sens de l'art. 9 REFI, et qu'elle n'était pas liée par le prix de vente de l'immeuble (au demeurant également très inférieur à l'estimation de 186'000 fr. faite en 1998); c'est ainsi à juste titre que la CEFI s'est écartée de la règle selon laquelle, pour un immeuble récemment acquis, le prix d'acquisition représenterait la valeur marchande. d) La CEFI a rendu compte que les appartements en PPE s'étaient vendus les dernières années à des prix entre 3'500 fr. et 4'500 fr. le m², indication dont elle s'est servie pour déterminer une valeur vénale unitaire de 3'300 fr. le m². Les instructions du 20 novembre 1992 (p. 6) prescrivent par ailleurs de fixer la valeur des appartements entre 3'000 et 6'000 fr. le m² selon la région et le type d'immeuble (genre de construction, qualité du travail, des matériaux, année de construction). Cela étant, le Tribunal constate que, sur le plan de situation du 17 juillet 1991, on mesure 33.80 m² de surface pour la partie arrière des locaux ("local-atelier", "salle de conférence") qui ne peut être durablement affectée à l'habitation, et 60 m² pour la partie habitation. Il convient de tenir compte de la distribution réelle de la surface en parties habitables et non habitables ; il faut en outre de distinguer davantage la valeur vénale d'un lot de PPE commercial de celle d'un appartement en PPE. Dans ces conditions, le Tribunal retient une valeur de 3'000 fr./m² (prix plancher des instructions) pour la surface habitable de 60 m², soit 180'000 fr.; la partie des locaux non vouée à l'habitation, de 33 m², et désignée comme "dépôt" sur le plan de situation, ne peut qu'être estimée à un prix inférieur, soit en l'occurrence 2'500 fr./m², représentant une valeur de 82'500 francs. Il résulte de ce qui précède que la valeur vénale du lot est arrêtée à 262'500 francs. 4. La valeur de rendement correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques (art. 2 al. 3 LEFI). Dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire (art. 5 al. 2 REFI). La capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 au 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble (art. 7 al. 1 REFI). L'autorité intimée a tenu compte d'une surface de 93 m² au prix de 142 fr./ m², pour établir la valeur de rendement. Le Tribunal constate, après visite des lieux, que, compte tenu de la région, de la qualité des rénovations qui ont finalement été faites dans l'immeuble et de la vocation des locaux, il y a lieu de retenir une valeur d'utilisation de 150 fr./m² (estimation plancher des instructions du 31 janvier 1991, p. 4, pour des bureaux et surfaces commerciales en zone semi-urbaine) pour

les 60 m² de surfaces habitables, soit 9'000 fr., et une valeur, différenciée, de 100 fr./m², pour les surfaces de dépôt, soit 3'300 francs. La somme de 12'300 fr. doit être capitalisée. Le taux de capitalisation retenu par la CEFI, de 8 %, est conforme à l'art. 7 REFI ainsi qu'aux instructions (p. 7), selon lesquelles, s'agissant des immeubles artisanaux et commerciaux en PPE, le taux de capitalisation généralement admis est de 8 à 8,5 %. Ce taux doit être confirmé en l'occurrence. La valeur de rendement du biens-fonds est donc de 153'750 francs. 5.

Dans sa jurisprudence constante, le Tribunal administratif a fixé la marge d'appréciation dont jouissait la commission à un écart de 5 % entre sa propre estimation et celle de l'autorité intimée (cf. EF.1995.0012 du 25 octobre 1995 et EF.1995.0082 du 1^{er} mai 1996). Ce n'est dès lors qu'en présence d'une différence de plus de 5 % que le Tribunal réforme la décision litigieuse, considérant que l'autorité a excédé le pouvoir d'appréciation que la loi lui confère et, par conséquent, a faussement appliqué celle-ci (cf. également EF.1993.0073 du 30 mai 1994, jugeant qu'une variation de 5,3 % reste admissible). En l'espèce, l'estimation fiscale nouvellement calculée donne une valeur arrondie de 208'000 fr. ($262'500 + 153'750 : 2 = 208'125$ fr.), alors que la CEFI l'a fixée à 235'000 francs. La décision entreprise doit dès lors être réformée, en raison de l'importante disparité des estimations en cause (27'000 fr. ou 11,5 %). L'estimation fiscale du lot du recourant est fixée à 208'000 fr., au lieu de 235'000 francs. 6.

Les considérants qui précèdent conduisent à une admission partielle du recours. Dans ces conditions, l'émolument réduit qui devrait être mis à la charge du recourant conformément à l'art. 55 LJPA peut être compensé avec les dépens, réduits également, auxquels le recourant peut prétendre de la part de l'Etat en vertu de la même disposition. Les frais seront ainsi laissés à la charge de l'Etat qui, en contrepartie, ne versera pas de dépens au recourant.

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