

VD_OMNI EF.2001.0003 vom 14. November 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-11-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2001.0003

FR: VD_OMNI EF.2001.0003 du 14 novembre 2001

IT: VD_OMNI EF.2001.0003 del 14 novembre 2001

Regeste

RUCHET Gilbert c/CEF du district d'Aigle | Le prix d'adjudication d'un immeuble vendu aux enchères ne peut être pris en considération lorsqu'il ne reflète pas la valeur du marché, notamment s'il est manifestement surévalué en raison de circonstances propres à l'enchère.

Erwägungen

E. 1

LEFI précise encore que l'estimation fiscale d'un bien-fonds comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. b) Le règlement sur l'estimation fiscale des immeubles du 22 décembre 1936 (ci-après: REFI) précise à l'art. 8 que 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 marchande est établie en prenant notamment pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison), 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. L'art. 9 REFI précise que les ventes qui ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles le prix a été fixé 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. c) Le but recherché par la procédure d'estimation fiscale est lors de la détermination de la valeur vénale de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble en cause. Il en résulte que les autorités d'estimation n'ont pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué, lorsqu'il ne correspond pas à la valeur du marché; la commission d'estimation fiscale est ainsi fondée, si elle constate que le prix convenu est inférieur ou supérieur 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 prescrit l'art. 8 al. 2 REFI ou en se fondant sur la valeur intrinsèque de l'immeuble, conformément aux directives du Département des finances relatives à la révision générale des estimations fiscales. La valeur vénale d'un immeuble doit ainsi être fixée en faisant abstraction du prix d'adjudication lors de la vente aux enchères si aucun enchérisseur ne s'était opposé à l'adjudicataire (EF 97/030 du 4 septembre 1998). 4. La commission a retenu une valeur vénale égale au prix d'acquisition de 140'000 fr. Eu égard à la précarité du chalet, elle a retenu une valeur locative comprise entre 1800 fr. à 2000 fr. par an avec un taux de capitalisation de 8,5%; ce qui correspond à une valeur de rendement de 20'000 fr. La moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement s'élève ainsi à 80'000 fr. Le recourant conteste la valeur de rendement retenue en indiquant que seuls 7 mois peuvent être pris en compte dans le calcul de la valeur locative. Quant à la valeur vénale, le représentant du recourant a précisé, lors de la visite des lieux, que le prix d'achat n'était pas

représentatif de la valeur effective du chalet, compte tenu des circonstances particulières liées à son achat. a) En l'espèce, le prix d'achat du chalet 140'000 fr. paraît effectivement disproportionné compte tenu des caractéristiques de la construction. Le tribunal ne peut exclure le fait que les héritiers ont sciemment fait monter l'enchère en sachant que Mme Müller désirait acquérir à tout prix le chalet et afin que le montant de l'actif de la succession soit le plus élevé possible. Or le prix d'adjudication ne peut être pris en considération lorsqu'il ne reflète pas la valeur du marché notamment si aucun enchérisseur ne s'est opposé à l'adjudicataire. Il en va de même lorsqu'en raison de circonstances particulières les participants surenchérisent manifestement au-delà de la valeur du bien-fonds sur le marché. La valeur vénale représente en effet la valeur marchande d'un immeuble "en tenant compte de l'offre et de la demande" (art. 8 LEFI). Si le prix d'un immeuble est fixé nettement au-dessus de sa valeur marchande, par ruse des enchérisseurs ou pour tout autre motif, il y a lieu d'admettre que la fixation du prix intervient dans les circonstances extraordinaires au sens de l'art. 9 REFI et qu'il n'est pas le reflet de l'offre et de la demande usuelle sur le marché. b) Selon les directives du 6 novembre 1992 relatives à la révision générale des estimations fiscales, la valeur vénale peut se déterminer en fonction du prix au mètre cube de la construction à neuf, multiplié par le volume du bâtiment. Cette somme doit ensuite être pondérée pour tenir compte du taux de vétusté de l'immeuble. Le facteur de pondération est appliqué en fonction de l'âge du bâtiment, soit 1% par année jusqu'à 20 ans d'âge, 0,25% de 21 jusqu'à 60 ans et au-delà de 60 ans, jusqu'à 30% au maximum. Il faut, enfin, examiner la valeur du terrain en fonction de sa nature et de sa situation. La valeur vénale s'obtient par l'addition de ces deux sommes (EF 97/0007 du 14 juillet 1997). En l'espèce, la police établie par l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) mentionne pour le chalet un volume de 315 m³. Selon l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, le prix à neuf de la construction est de l'ordre de 400 fr. le m³, ce qui correspond à un bâtiment non isolé et non-équipé, sans installations sanitaires ni électricité. Un coefficient de vétusté de 30% peut être retenu, le chalet ayant été construit il y a plus de 60 ans. L'estimation de la valeur vénale du chalet s'élève ainsi à 82'200 fr. (315x400=126'000.- à 30%=82'200.-). Quant à la valeur du terrain, les 500 m², constituant les prolongements directs du chalet, ont une valeur d'agrément, estimée à 5 fr. le m²; les 15'500 m² restant peuvent être évalués au prix de 0,50 fr. le m². La valeur du terrain s'élève ainsi à 10'246 fr. La valeur vénale représente donc un total de 92'450 fr. (82'200.-+10'250.- = 92'450.-), arrondis à 92'000 fr. (art. 29 REFI). c) En ce qui concerne la valeur de rendement, l'autorité intimée a retenu une valeur locative entre 1800 fr. et 2000 fr. par an avec un taux de capitalisation de 8,5% en raison de l'état des locaux. La section du tribunal a estimé que sur les 8 mois durant lesquels le chalet est accessible et utilisable, les 3 mois d'été peuvent être consacrés à la location du chalet au prix de 500 fr. le mois. La valeur locative des 5 mois restant étant estimée à 200 fr. par mois. Compte tenu de l'état de vétusté, de l'absence d'installations sanitaires, d'électricité, d'eau courante, d'isolation convenable, le taux de capitalisation doit être arrêté à 9%. Il en résulte que la valeur de rendement est estimée à 27'900 fr. (2500.- à 9% x 12 = 27'900.-), arrondis à 28'000 fr. (art. 29 REFI).

5. Ainsi, l'estimation fiscale correspondant à la moyenne de la valeur vénale et de la valeur de rendement s'élève à 60'000 fr. (28'000.- + 92'000.- = 120'000.- : 2 = 60'000.-). La différence de 20'000 fr. qui en résulte par rapport à la décision attaquée étant supérieure à la marge de 5%, que le tribunal assimile au pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée. Il convient donc de modifier l'estimation fiscale de l'immeuble qui doit être fixée à 60'000 fr. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la

décision attaquée réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle n°4327 est arrêtée à 60'000 fr. Au vu de ce résultat, il convient de laisser les frais de justice à la charge de l'Etat.

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