

VD_OMNI EF.2004.0002 vom 19. Juni 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2004.0002

FR: VD_OMNI EF.2004.0002 du 19 juin 2006

IT: VD_OMNI EF.2004.0002 del 19 giugno 2006

Regeste

Daniel REY/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aigle | Les immeubles, objet du présent litige, n'ont pas été acquis par le recourant de membres de sa famille, ni aux enchères forcées, ni par suite d'expropriation. Aucun élément au dossier ne permet donc de conclure que la Commission était autorisée à s'écarter du prix de vente convenu par les parties pour le calcul de leur valeur vénale. Admission du recours.

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai de trente jours prescrit par l'art. 15 al. 2 nouveau de la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (RSV 9.2 A; ci-après LEFI), modifiée le 4 juillet 2000 et entrée en vigueur le 1er janvier 2001 (ROLV 2000, p. 328; cf. également BGC juin 2000, p.1874), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme. En tant que propriétaire de la parcelle litigieuse et destinataire de la décision querellée, Daniel Rey a qualité pour recourir au sens de l'art. 37 LJPA. b) L'art. 36 litt. a LJPA prévoit que le recourant peut invoquer devant l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (art. 36 litt. c LJPA). La LEFI ne comportant aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité, le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est donc limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale. Le tribunal renonce ainsi à corriger l'estimation fiscale lorsque la différence entre la valeur contestée et celle à laquelle il aboutit est inférieure à 5%, marge en deçà de laquelle il considère qu'il n'y a pas d'abus du pouvoir d'appréciation (cf. notamment arrêts TA EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1994.0083 du 28 février 1995; EF.1993.0029 du 8 septembre 1993; EF 1992.0039 du 1er juillet 1993).

E. 2

Conformément à l'art. 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 litigieuses ont été vendues au recourant le 20 novembre 2002. 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, soit le 20 novembre

2003, 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.1994.0017 du 6 juin 1994 plus les réf. cit.).

E. 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). Toutefois, la valeur fiscale ne peut pas être supérieure à la valeur vénale (al. 2). 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). En l'espèce, les valeurs vénale et/ou de rendement retenues par la commission pour les parcelles nos 990, 3'175, 3'177 et 3'178 ne sont pas litigieuses. De même, les valeurs de rendement des parcelles nos 1'234 et 1'235 ne sont pas en cause, seul étant contesté en définitive le fait que la commission n'ait pas pris en considération la valeur vénale des immeubles et n'ait pas respecté la règle de l'art. 2 al. 2 LEFI, selon laquelle la valeur fiscale ne peut être supérieure à la valeur vénale.

E. 4

a) 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). b) 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 TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994 déjà cité). Dans le cas présent, la commission soutient dans ses déterminations du 24 juin 2004 que le prix de vente constituerait une valeur de liquidation et - implicitement - qu'il se justifie dès lors de faire abstraction du prix de vente convenu en application de l'art. 9 REFI, dont le contenu est le suivant : "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 TA EF.1994.0017 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.1993.035 du 4 octobre 1994). Ainsi, la commission est-elle 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), 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). Il a ainsi été jugé que la commission était autorisée à s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs elle parvenait à une différence supérieure à 20 % entre le prix de vente et la valeur vénale calculée. Cette jurisprudence a été confirmée dans plusieurs arrêts où les écarts étaient de l'ordre de 24 et 25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission (cf. arrêts TA EF.1997.0007 du 14 juillet 1997; EF.1998.0006 du 17 juin 1998 et EF.1999.0002 du 7 mai 1999; voir également arrêt TA EF.1998.0009 du 10 août 1998, affaire dans laquelle le tribunal s'est écarté du prix d'acquisition pour le motif que la valeur de liquidation après faillite du vendeur avait été fixée sans l'accord du vendeur, partant en l'absence de négociations). c) En l'espèce, le recourant n'a acquis les immeubles ni de membres de sa famille, ni aux enchères forcées, ni par suite d'expropriation. Au contraire, les explications de l'intéressé - que rien ne permet de mettre en doute - sur les circonstances dans lesquelles les ventes sont intervenues démontrent qu'elles n'avaient aucun but purement spéculatif. Si le recourant était certes à la recherche de biens immobiliers (cf. lettre de la régie De Rahm SA au recourant du 18 février 2002), il n'en reste pas moins que, dans un premier temps, seuls les anciens propriétaires de l'immeuble du ch. de Pautex 14 souhaitaient vendre. Après avoir constaté que les immeubles du ch. de Pautex 10, 12 et 14 constituaient en fait un seul immeuble quand bien même ils étaient érigés sur trois parcelles distinctes et contiguës (avec notamment le hall d'entrée et la chaufferie communs) - ce que le tribunal a pu vérifier lors de l'inspection locale du 8 juin 2006 - et que les règles d'utilisation et de partage des coûts des parties communes n'étaient pas clairement fixées (par convention ou servitudes), Daniel Rey a estimé préférable de tenter d'acquérir les trois immeubles pour éviter d'éventuels conflits quant à l'utilisation ou le renouvellement des installations communes. Il a dès lors approché les propriétaires des deux autres immeubles, qui ont accepté de conclure. De telles déclarations s'avèrent tout à fait plausibles et aucun élément ne permet de s'en écarter. d) Par ailleurs, la liste des ventes intervenues en 2005 produite par le représentant de l'autorité intimée le 8 juin 2006 à titre de comparaison n'est pas déterminante. D'une part, le marché de l'immobilier a repris depuis 2003 de sorte que les prix pratiqués deux ans plus tard sont inévitablement plus élevés, d'autre part, le document précité ne comprend pas les éléments nécessaires (notamment surface des parcelles, situation exacte, certains locatifs étant apparemment situés non pas à Aigle mais à Bex) pour permettre de procéder à une véritable comparaison en toute connaissance de cause. On relèvera encore que la banque qui a accordé le prêt hypothécaire au recourant en octobre 2002, soit à une époque où les établissements bancaires étaient redevenus plus

pointilleux, avait tout intérêt à s'assurer que le prix convenu correspondait au prix réel du marché. e) Enfin, comme exposé ci-dessus, la commission n'est autorisée à s'écarter du prix de vente que si, à l'issue de ses calculs, la valeur vénale calculée s'avère supérieure d'au moins 20% du prix d'acquisition. Or, en l'occurrence, la valeur vénale des parcelles en cause s'élève à un total de 4'589'000 fr. (soit respectivement 2'344'000 fr. pour la parcelle no 1'234 et 2'245'000 fr. pour la parcelle no 1'235) alors que la valeur globale retenue par la commission est de 5'046'000 fr. (soit respectivement 2'436'000 fr. pour la parcelle no 1'234 et 2'610'000 fr. pour la parcelle no 1'235). La différence entre ces deux montants, par 457'000 fr., est nettement inférieure au 20% précité, puisqu'elle ne correspond qu'à moins de 10% seulement. Il en résulte que pour ce motif également, l'intimée ne pouvait valablement s'écarter du prix convenu entre les intéressés.

E. 5

En conclusion, l'estimation fiscale des parcelles litigieuses doit être calculée sur la base de la moyenne entre le prix de vente et la valeur de rendement. Si l'on refait ces calculs, on constate que, tant pour la parcelle no 1'234 que pour la parcelle no 1'235, cette estimation est supérieure à la valeur vénale (parcelle no 1'234 : prix de vente de 2'344'000 fr. + valeur de rendement (non contestée) de 2'436'000 fr. divisé par 2 = 2'390'000 fr.; parcelle no 1'235 : prix de vente de 2'245'000 fr. + valeur de rendement (non contestée) de 2'610'000 fr. divisé par 2 = 2'427'500 fr.). Conformément à l'art. 2 al. 2 LEFI, qui fixe le principe, duquel rien ne permet de s'écarter, que l'estimation fiscale ne peut être supérieure à la valeur vénale, c'est donc cette dernière qui doit être retenue dans le cas présent.

E. 6

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être admis et la décision attaquée réformée dans le sens décrit ci-dessus. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt seront laissés à la charge de l'Etat. Obtenant gain de cause, mais n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, le recourant n'a 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.