

VD_OMNI EF.2007.0002 vom 30. Januar 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2007.0002

FR: VD_OMNI EF.2007.0002 du 30 janvier 2009

IT: VD_OMNI EF.2007.0002 del 30 gennaio 2009

Regeste

A.X._____, B.X._____, et C.X._____/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Estimation d'un bien-fonds non construit colloqué en zone collective. Valeur vénale contestée. Au vu des exemples mentionnés par l'autorité intimée, la valeur retenue apparaît conforme aux prix pratiqués dans la région par le marché de l'immobilier et même dans le bas de l'échelle des valeurs de comparaison. La servitude d'usage de parc-jardin grevant la parcelle et l'obligation résultant du plan de quartier de créer un parking souterrain en cas de construction ne péjorent guère la valeur du bien-fonds: la servitude d'usage de parc-jardin ne remet pas en cause le coefficient de construction; quant au parking souterrain, il représente effectivement une charge, mais qui n'a en définitive qu'une incidence minime sur le prix du terrain nu. La valeur retenue qui est au bas de l'échelle des valeurs de comparaison prend suffisamment en compte cette incidence. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours prévu par l'art. 15 al. 2 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21) le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme. En tant que propriétaires de la parcelle litigieuse et destinataires de la décision attaquée, les recourants ont par ailleurs qualité pour recourir (art. 37 de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative [LJPA]; art. 75 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36], entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009).

E. 2

Le recourant peut invoquer devant l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 36 let. a LJPA; art. 98 let. a LPA-VD). Il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (règle rappelée expressément à l'art. 36 let. c LJPA). La LEFI ne comportant aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité, le pourvoir d'examen de la Cour de droit administratif et public est par conséquent limité au contrôle de la légalité de la décision attaquée. Selon sa jurisprudence (rendue sous l'empire de la LJPA, mais qui demeure valable après l'entrée en vigueur de LPA-VD), le tribunal renonce à corriger l'estimation fiscale lorsque 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 abus du pouvoir d'appréciation (voir Tribunal administratif, arrêts EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1996.0044 du 24 septembre 1996; EF.1993.0029 du 8 septembre 1993; EF.1992.0039 du 1^{er} juillet 1993).

E. 3

Conformément à l'art. 20 LEFI, la commission d'estimation du district 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 notablement augmenté ou diminué. En l'espèce, compte tenu du transfert de propriété intervenu, la commission était fondée à revoir l'appréciation de l'estimation fiscale de la parcelle n o 2*****.

E. 4

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 fiscale ne peut toutefois 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, la commission n'a attribué aucune valeur de rendement à la parcelle litigieuse; seule est dès lors en cause la valeur vénale retenue.

E. 5

Selon l'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1), 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. S'agissant plus précisément de terrains à bâtir, l'art. 23 al. 1 RLEFI prévoit que, pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable. En l'espèce, la commission a retenu une valeur vénale de 500 fr. le m² pour la parcelle en cause. Elle expose dans ses écritures que ce chiffre tient compte de la situation du bien-fonds, de son classement en zone collective, du volume des bâtiments projetés (30'366 m³ SIA), ainsi que des prix du marché pour ce genre de parcelle. A titre de comparaison, elle mentionne que les parcelles voisines n o 5*****, 6*****, 7***** et 8*****, classées également en zone collective, se sont vendues à un prix de respectivement 568 fr. le m², 799 fr. le m², 445 fr. le m² et 561 fr. le m². Les recourants font valoir pour leur part que ces exemples ne sont pas pertinents, car ils concerneraient des ventes de lots de propriétés par étages (PPE). L'autorité intimée a précisé sur ce point que les exemples mentionnés se rapportaient à des ventes soit de lots de PPE, soit de propriétés individuelles. Au vu de ces exemples, si l'on excepte le prix de 799 fr. le m² qui sort manifestement du cadre de la moyenne, on constate que le prix d'un terrain comparable à celui des recourants se situe entre 445 et 568 francs. La valeur de 500 fr. le m² retenue par la commission apparaît ainsi conforme aux prix pratiqués dans la région par le marché de l'immobilier et même dans le bas de l'échelle des valeurs de comparaison. On relève, à la suite de l'intimée, que ces indications ne concernent que la part du terrain. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les recourants, la servitude d'usage de parc-jardin grevant la parcelle et l'obligation résultant du PQCM "4*****" de créer un parking souterrain en cas de construction ne pèjorent guère la valeur du bien-fonds. La servitude d'usage de parc-jardin ne remet en effet pas en cause le coefficient de construction. Quant au parking souterrain, il représente effectivement une charge, mais qui n'a en définitive qu'une incidence minimale sur le prix du terrain nu. La valeur de 500 fr., qui

est – comme exposé – au bas de l'échelle des valeurs de comparaison, prend suffisamment en compte cette incidence. Au regard de ce qui précède, le tribunal considère que la commission n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant un prix de 500 fr. le m² pour la détermination de la valeur vénale de la parcelle en cause.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice.

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