

VD_OMNI EF.2007.0006 vom 30. Dezember 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2007.0006

FR: VD_OMNI EF.2007.0006 du 30 décembre 2008

IT: VD_OMNI EF.2007.0006 del 30 dicembre 2008

Regeste

A.X. _____ et B.X. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Estimation fiscale de biens-fonds grevés d'un droit de superficie. Valeur vénale contestée. Les recourants estiment que la valeur retenue est excessive compte tenu des problèmes de pollution du sous-sol sur une partie des parcelles. Le SESA a toutefois considéré que le site ne nécessitait pas un assainissement, mais uniquement une surveillance. Le SESA n'a pas encore déterminé si les recourants supporteraient une partie des coûts de l'investigation préalable et des mesures de surveillance (chiffrés à environ 300'000 fr.). En tout état de cause, la participation éventuelle des recourants à ces frais sera modique au regard de la valeur des parcelles qui se chiffre à plusieurs millions. Elle ne saurait dès lors avoir qu'une incidence minime sur la valeur vénale des biens litigieux. Par ailleurs, au vu des exemples comparatifs mentionnés par les parties, la valeur retenue apparaît conforme, sinon légèrement inférieure aux prix généralement pratiqués par le marché de l'immobilier pour des terrains comparables dans la région. Dans la mesure où elle s'en tient à cette valeur, l'autorité intimée a pris en compte l'éventuelle incidence d'une participation aux coûts de l'investigation préalable et des mesures de surveillance. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours prévu par l'art. 15 al. 2 LEFI le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme. En tant que propriétaires des parcelles litigieuses et destinataires de la décision attaquée, les recourants ont par ailleurs qualité pour recourir au sens de l'art. 37 de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative (LJPA; RSV 173.36).

E. 2

L'art. 36 let. 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 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, 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

a) 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. b) 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). c) Selon l'art. 8 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).

E. 4

En l'espèce, les recourants contestent le prix de 500 fr. le m² retenu par la commission pour la détermination de la valeur vénale des parcelles en cause. Ils estiment que ce prix est excessif compte tenu des éléments de comparaison qui existent et surtout des problèmes de pollution du sous-sol que connaissent les biens-fonds. a) En octobre 1999, les travaux de terrassement effectués lors de la construction du centre commercial ont révélé la présence de remblais pollués par les déchets. Le SESA a aussitôt ordonné la suspension des travaux et une investigation préalable au sens de l'OSites afin de déterminer si le site nécessitait un assainissement ou une surveillance. Dans son rapport du 15 janvier 2000, le bureau Karakas & Français a conclu à la nécessité d'un assainissement partiel aux abords des zones contaminées par le benzène; il a en revanche conclu à l'absence de la nécessité d'un assainissement pour le reste du site; il a en outre préconisé une surveillance de la zone. Le 20 janvier 2000, le SESA a approuvé les conclusions de ce rapport. Il a ainsi mis en œuvre une surveillance du site, mais n'a requis ni investigation de détail, ni assainissement ou projet d'assainissement. Par ailleurs, l'extraction et l'évacuation d'un fût isolé d'hydrocarbure ont mis fin aux émanations de benzène. Le 30 mars 2000, Y._____ a sollicité du SESA qu'il prenne une décision sur la répartition des coûts des mesures liées à la pollution du site; elle a chiffré le montant total des frais à répartir à 5'178'799 fr. 95, soit 214'458 fr. 25 de frais d'investigation OSites, 84'871 fr. 60 de frais d'assainissement et protection de l'air, 4'850'799 fr. 75 de frais d'assainissement des terres polluées et 28'670 fr. 35 de frais de surveillance. Par décision incidente du 21 février 2005, le SESA, vu l'absence de la nécessité d'assainir le site, a limité la demande de la Y._____ aux coûts de l'investigation préalable, aux surcoûts établis résultant de l'extraction du fût d'hydrocarbure, ainsi qu'aux coûts des mesures de surveillance. Si l'on se réfère aux chiffres de la Y._____, ces coûts s'élèvent à un montant total de 328'000 fr. 20. Le SESA n'a pas encore déterminé si les recourants supporteront une partie de ces coûts et si oui, dans quelle mesure. En tout état de cause, la participation éventuelle des recourants à ces frais sera

modique au regard de la valeur des parcelles en cause qui se chiffre à plusieurs millions. Elle ne saurait dès lors avoir qu'une incidence minimale sur la valeur vénale des biens-fonds litigieux. b) Dans leur pourvoi, les recourants ont mentionné des exemples de vente de parcelles similaires dans la région: l'achat dans le courant 2005-2006 d'une parcelle au prix de 330 fr. le m²; l'achat (à une date indéterminée) d'une parcelle à proximité immédiate de leurs biens-fonds au prix de 500 fr. le m². Dans sa réponse du 5 septembre 2007, l'autorité intimée a cité pour sa part les exemples suivants: l'achat en 2002 d'une parcelle de 11'685 m² au prix de 290 fr. le m² (achat intervenu dans le cadre de la liquidation par une société en difficulté de son important patrimoine immobilier); l'achat en 2004 d'une parcelle de 2'273 m² au prix de 549 fr. le m²; l'achat en 2006 d'une parcelle de 24'389 m² au prix de 527 fr. le m². Dans le cadre de la procédure précédente (cause EF.2005.0005), l'autorité intimée avait donné les exemples comparatifs suivants: l'estimation fiscale d'une parcelle voisine de celles des recourants à 118 fr. 40 le m² (la commission a précisé que cette estimation datait de la révision générale de 1992 et qu'elle ne correspondait plus à la valeur réelle du terrain); l'achat en 2002 d'une parcelle au prix de 288 ou 290 fr. le m² (achat intervenu dans le cadre de la liquidation par une société en difficulté de son important patrimoine immobilier); l'achat d'une parcelle au prix de 549 fr. le m². Au vu de ces exemples, la valeur de 500 fr. le m² retenue par la commission apparaît conforme, sinon légèrement inférieure aux prix généralement pratiqués par le marché de l'immobilier pour des terrains comparables dans la région. Ainsi, dans la mesure où elle s'en tient à cette valeur, la commission a pris en compte l'éventuelle incidence d'une participation aux coûts de l'investigation préalable et des mesures de surveillance. Par ailleurs, une vente à un prix très inférieur s'expliquerait par le contexte particulier dans lequel la mutation est intervenue (vente par une société en difficultés financières). c) Compte tenu de ces éléments, 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 des parcelles en cause.

E. 5

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. Ils n'auront par ailleurs pas droit à l'allocation de dépens.

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