

VD_OMNI EF.2016.0003 vom 4. Juli 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2016.0003

FR: VD_OMNI EF.2016.0003 du 4 juillet 2017

IT: VD_OMNI EF.2016.0003 del 4 luglio 2017

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles | Appartement de luxe, jouissant d'une situation privilégiée, acquis en 2012 pour un montant de 5'610'000 fr., alors que les vendeurs l'avaient eux-mêmes acquis neuf mois plus tôt pour un montant de 3'539'880 francs. Estimation fiscale arrêtée au moment de la vente en 2013 à 4'516'000 fr. et révisée en 2016, à la demande de l'acheteur, à 3'190'000 francs. Nouvelle demande en révision de l'acheteur tendant à ce que cette estimation soit fixée à 1'563'526 fr.; maintien par la CEFI de l'estimation révisée à 3'190'000 francs. Rejet du recours contre la décision de la CEFI. Le recourant demande que la valeur locative déterminante au niveau fiscal soit prise en considération pour arrêter la valeur de rendement; or, ces montants ne sont pas comparables et le recours à la valeur locative fiscale doit être écarté. En outre, en retenant une valeur de rendement théorique de 770'000 fr., soit 350 fr. le m², la CEFI n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en la présente matière, ceci d'autant moins que cette valeur se révèle plutôt favorable au recourant. S'agissant de la valeur vénale, il n'y a pas lieu de s'écarter du prix de vente, dès lors que le recourant ne fait valoir aucune circonstance postérieure à la décision de 2013, entrée en force. Au surplus, c'est à la suite d'un "coup de cœur" que le recourant a été conduit à s'acquitter d'un prix élevé pour acquérir cet appartement, ce qui ne constitue pas une circonstance extraordinaire au sens de l'art. 9 RLEFI. Enfin, un écart inférieur à 7% sépare l'estimation fiscale de l'appartement du recourant, telle qu'arrêtée par la décision attaquée, et l'estimation la plus élevée des sept autres appartements de l'immeuble.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), le recours au Tribunal cantonal contre les décisions sur réclamation rendues par la commission s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. Le recours ayant été interjeté dans la forme prescrite (art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]) et le délai de trente jours (art. 95 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant requiert du Tribunal qu'une expertise indépendante aux fins de déterminer la valeur de rendement et la valeur vénale de son appartement soit ordonnée ou qu'il soit autorisé à produire une expertise indépendante à cette fin. a) Devant la CDAP, la procédure est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). A cet effet, l'autorité peut, notamment (art. 29 al. 1 LPA-VD), entendre les parties (let. a), ordonner une inspection locale (let. b), mettre en œuvre une ou plusieurs expertises (let. c), recourir à la production de documents, titres et

rapports officiels (let. d), aux renseignements fournis par les parties, des autorités ou des tiers (let. e) et recueillir des témoignages (let. f). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'un expert. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76; 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429; 124 I 241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, l'on peut se dispenser de mettre en œuvre un expert indépendant. L'autorité intimée a produit son dossier complet, les faits sont établis et le litige a trait, comme on le verra ci-dessous, à des questions d'ordre exclusivement juridique, que le Tribunal examine avec un plein pouvoir d'examen (cf. art. 98 LPA-VD). Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause, sans faire droit à la réquisition du recourant.

E. 3

a) La LEFI ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité. Le pouvoir d'examen du Tribunal est ainsi limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 98 let. a et b LPA-VD). b) Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, reprise par la Cour de droit administratif et public, il n'y a pas lieu de 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 abus du pouvoir d'appréciation (voir arrêts EF.2014.0001 du 1^{er} octobre 2014; EF.2011.0002 du 27 septembre 2011; EF.2008.0003 du 1^{er} décembre 2008).

E. 4

a) Il est établi une estimation dite «estimation fiscale» en vue de déterminer la valeur d'imposition des immeubles (biens-fonds, droits distincts et permanents, mines). Cette estimation représente l'estimation officielle au sens de l'article 19 de la Constitution vaudoise (art. 1^{er} al. 1 let. a et 2 LEFI). La compétence pour procéder aux estimations fiscales, leur mise à jour et leur révision, est attribuée à la commission de district du lieu de situation de l'immeuble, sous réserve des compétences du conservateur du Registre foncier; ce dernier est compétent pour les immeubles non agricoles, lorsque la valeur vénale est connue, pour les immeubles agricoles, lorsque la valeur de rendement est établie (art. 5 al. 1

et 2 LEFI, dans sa dernière teneur en vigueur depuis la nouvelle du 17 décembre 2008, applicable depuis le 1^{er} janvier 2009). b) La commission de 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 (art. 20 LEFI). L'art. 23 al. 1 LEFI dispose que tout propriétaire peut demander la révision de l'estimation de son immeuble, s'il rend vraisemblable que la valeur fiscale de celui-ci s'écarte de l'estimation portée au registre; cette procédure de "révision" s'apparente dans une très large mesure à la procédure de mise à jour, dès lors que, sauf demande spéciale et motivée, elle se fait en même temps que la mise à jour périodique prévue par l'art. 20 LEFI (art. 23 al. 3 LEFI; cf. arrêt EF.2000.0006 du 2 novembre 2000). L'art. 23 al. 1 LEFI ne vise pas la révision au sens ordinaire de ce terme en droit de procédure, en matière administrative en particulier, mais une demande de réexamen (ou de nouvel examen; ATF 136 II 177 consid. 2.1 p. 181 et les arrêts cités). Dans la procédure ordinaire de mise à jour, il s'agit de fixer, 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 (arrêts EF.2009.0007 du 9 février 2009 consid. 1a; EF.1997.0027 du 22 juin 2006; EF.1998.0006 du 17 juin 1998). L'art. 20 LEFI habilite l'autorité compétente à réviser d'office l'estimation fiscale d'une parcelle lorsque la valeur fiscale de celle-ci a notablement augmenté (v., notamment, arrêts EF.2009.0007 du 9 février 2009 consid. 1a; EF.2006.0001 du 30 novembre 2006). La mise à jour des registres des estimations en ce qui concerne les mutations de la propriété s'opère par les soins du conservateur du registre foncier en même temps que les mutations correspondantes dans les autres registres (art. 36 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles [RLEFI; RSV 642.21.1]). Le conservateur du registre foncier note et signale à la commission de district les modifications survenues aux propriétés ou aux inscriptions y relatives qui peuvent influencer l'estimation des biens-fonds (art. 38 RLEFI). L'art. 23 LEFI, quant à lui, ne vise pas la révision au sens ordinaire de ce terme en droit de procédure, en matière administrative en particulier. Il permet en effet de demander une nouvelle estimation lorsque les circonstances ont évolué et permettent de penser, avec une vraisemblance suffisante, que la valeur fiscale s'écarte de celle qui figure au registre foncier. Il s'agit donc d'une demande de réexamen ou de nouvel examen. Dans un arrêt F. 4/80 du 2 octobre 1981, la Commission centrale d'estimations fiscale des immeubles (ci-après: CCEF) a distingué à cet égard la révision ayant pour cause le transfert à titre onéreux ou la transformation totale, d'une part, de la transformation partielle d'un immeuble, d'autre part. Dans le premier cas, la réserve latente résultant de la différence de valeur entre l'estimation fiscale en vigueur et la valeur actuelle de l'immeuble est entièrement réalisée, ce qui ne serait en revanche pas le cas dans la deuxième situation. Seule l'augmentation de valeur intervenue du fait de la transformation devrait être prise en considération lorsque l'immeuble restant en mains du même propriétaire est transformé partiellement. C'est seulement si le motif de la mise à jour affecte l'immeuble dans son ensemble que l'estimation fiscale peut être mise à jour globalement (cf. sur ce point, arrêt CCEF P. 5/88 du 3 octobre 1989). Au surplus, la révision prévue par l'art. 23 LEFI s'apparente dans une très large mesure à la mise à jour de l'art. 20 LEFI (arrêt EF.2006.0005 du 31 mars 2009 consid. 1a). Ces deux institutions ont en commun la réalisation, depuis la dernière décision d'estimation fiscale entrée en force, d'une modification notable des circonstances. Dans les

deux cas, il s'agit d'une révision lato sensu, qui étend l'obligation pour l'autorité d'entrer en matière à des motifs postérieurs à la dernière taxation (v. Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3^{ème} éd. Berne 2011, n° 2.4.4.2, références citées). Constituent notamment de tels faits nouveaux, les mutations, réunions ou divisions de biens-fonds, constructions ou démolitions de bâtiments, constitutions ou radiations de servitudes et toute opération qui a une incidence notable sur la valeur fiscale de l'immeuble (art. 20 LEFI; cf., outre EF.2006.0005, déjà cité, arrêt EF.1997.0027 du 22 juin 2006). Une distinction s'impose toutefois entre les deux dispositions. La mise à jour de l'art. 20 LEFI peut soit intervenir d'office, soit sur requête du propriétaire. En revanche, il appartient exclusivement à celui-ci de requérir la révision au sens de l'art. 23 LEFI. Dans les deux cas sans doute, l'autorité doit, lorsqu'elle statue, appliquer le droit d'office (*jura novit curia*), sans être liée par les moyens qu'invoquent les parties; en revanche, on ne saurait reprocher à l'autorité d'avoir violé cette maxime après avoir statué. Par ailleurs, l'autorité n'a pas l'obligation d'accorder d'office aux administrés des droits que la loi fait dépendre d'une demande de leur part (v. Moor/Poltier, op. cit., n° 2.2.6.5). c) L'art. 2 LEFI dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). La valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). Ce régime est conforme à l'art. 14 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14), à teneur duquel la fortune est estimée à la valeur vénale; toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée (v. à ce propos ATF 128 I 240 consid. 3). aa) L'art. 2 al. 3 LEFI dispose que 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. A teneur de l'art. 5 al. 1 RLEFI, la valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. Aux termes de l'art. 21 RLEFI, la valeur de rendement d'un immeuble locatif s'obtient en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble (al. 1). Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du taux de 5 % prévu à l'article 7 ci-dessus, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9 % (al. 2). Lorsqu'une partie de l'immeuble est occupée par le propriétaire, se trouve vacante, ou si le montant du loyer n'est pas connu, la commission l'évalue (al. 3). Pour le reste, la valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'année précédente (art. 6 RLEFI). Les Instructions du Chef du Département des finances pour les Commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les instructions) prévoient, qu'à défaut de loyer ou si celui-ci ne correspond pas aux loyers normaux de la région, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m²; celui-ci pouvant être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. le m² (instructions, ch. I 4). Ces instructions précisent en outre que, selon une pratique généralement admise, le taux de capitalisation pour une villa est inférieur de 1% à celui appliqué aux immeubles locatifs et se situe en principe entre 7 et 8%, une telle différence par rapport aux immeubles locatifs se justifiant par le fait que le plus grand soin généralement apporté aux maisons individuelles diminue les frais d'entretien et d'administration et que l'on peut compter sur une durée de vie plus longue (ch. I 5). Toujours selon les instructions, les commissions sont tenues d'établir, pour le calcul de la valeur de rendement en l'absence de loyer effectif, des valeurs moyennes; les revenus

locatifs supputés doivent correspondre aux loyers normaux de la région. Selon les instructions générales de l'Administration cantonale des impôts, développées en matière de détermination de la valeur locative, entrent en considération pour le calcul de la surface du logement les pièces habitables, la cuisine, les salles de bains, cabinets de toilette et douches, les halls, vestibules et escaliers à l'intérieur du logement, les vérandas fermées, les combles habitables et mansardes; n'entrent en revanche pas en considération les galetas, cagibis et combles non habitables, les balcons, terrasses et galeries ouvertes, les caves et autres locaux de service (buanderie, étendage, carnotzet), les garages et remises (arrêts EF.2011.0006 du 19 décembre 2011; EF.2007.0004 du 31 mars 2008). bb) Aux termes de l'art. 8 RLEFI, 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 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). Selon les instructions précitées, un facteur de pondération doit être appliqué en fonction de l'âge du bâtiment, à raison de 1% l'an, mais au maximum 30%, sauf cas exceptionnels. Si l'immeuble à taxer est susceptible d'avoir une destination ultérieure plus profitable que celle qu'il a au moment de la taxation, on ne tiendra compte de cette possibilité dans la fixation de la valeur vénale qu'en tant qu'une augmentation de prix se produit actuellement déjà, de ce fait, dans les transactions (al. 3). A cet égard, les instructions précisent également que, pour déterminer cette valeur, on doit tenir compte de celle du sol et de la construction ainsi que de la situation et des possibilités d'utilisation et de vente de l'immeuble. En outre, la valeur intrinsèque d'un immeuble est déterminée en fonction du coût de construction actuel du bâtiment, sur la base de normes généralement admises dans le secteur de la construction, en multipliant le coût du mètre cube par le cubage total du bâtiment. Le résultat est ensuite diminué en fonction d'un coefficient de vétusté choisi en fonction de la durée de vie du bâtiment, compte tenu de l'état d'entretien et des rénovations entreprises. Au chiffre ainsi obtenu, il y a lieu d'ajouter le prix du terrain (à propos de la notion de valeur intrinsèque, voir Cahier du bail 1995 fascicule n°4 p. 112; cf. également, parmi d'autres arrêts, arrêt EF.1999.0002 du 7 mai 1999). A cet égard, l'art. 23 al. 1 RLEFI prescrit de tenir compte, pour le calcul de la valeur vénale, des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable. cc) L'art. 9 RLEFI réserve cependant l'hypothèse dans laquelle les ventes ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières, auquel cas ces transactions ne sont dans la règle pas prises en considération. Le texte cite à titre d'exemple: vente entre parents (cf. arrêt EF.2007.0004 du 31 mars 2008), vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier (cf. arrêts EF.2005.0003 du 18 août 2006; EF.2003.0005 du 9 septembre 2003), expropriation, achat extraordinaire dans des buts de spéculation. On rappelle à cet égard que l'application de l'art. 9 RLEFI doit cependant demeurer restrictive, seules les ventes s'écartant manifestement de la valeur objective de l'immeuble pouvant être ignorées, d'autres circonstances telles que l'inexpérience en matière immobilière ou la précipitation ne pouvant être qualifiées d'extraordinaires au sens de cette disposition (arrêt EF.1994.0017 du 6 juin 1994 consid. 2b et les réf. citées). Dès lors, un éventuel "coup de cœur" entraînant les acquéreurs à payer un prix élevé ne constitue pas une circonstance extraordinaire au sens de cette disposition (arrêt EF.1997.0011 du 26 septembre 1997). La CDAP a repris sur ce point la jurisprudence du Tribunal administratif (arrêt EF.2015.0003 du 25 avril 2016).

E. 5

et ss RLEFI. Or, selon une jurisprudence constante, reprise par la CDAP (arrêt EF.2011.0003 du 23 novembre 2011), le recours à la valeur locative déterminante au niveau fiscal pour arrêter la valeur de rendement d'un immeuble doit être écarté. Ces montants ne sont en effet pas comparables, la valeur locative représentant une valeur d'usage du bien, alors que les règles d'estimation fiscale tendent en revanche à établir la valeur actuelle effective du bien au moment de l'estimation (cf. arrêts FI.2006.0058 du 17 août 2007; EF.1994.0092 du 24 novembre 1995, ainsi que les références citées). L'autorité intimée a retenu dans la décision attaquée une valeur de rendement calculée sur la base de 350 fr. le mètre carré, soit un loyer annuel de 53'900 francs. A cet égard, l'on rappellera que, selon les instructions, les commissions sont tenues d'établir, pour le calcul de la valeur de rendement en l'absence de loyer effectif, des valeurs moyennes; les revenus locatifs supputés doivent correspondre aux loyers normaux de la région. Les commissions de districts voisins sont de plus invitées à se consulter afin d'éviter de trop fortes disparités (v. dans ce sens, arrêt EF.2009.0003 du 18 mai 2010). En l'occurrence, l'autorité intimée n'a communiqué aucune valeur moyenne; elle s'est contentée d'indiquer de façon sommaire, dans la décision attaquée, que le montant de 350 fr. est «(...) conforme au marché locatif local pour ce type d'appartement de standing supérieur avec une situation excellente au bord du lac». Elle n'a fourni aucun élément de comparaison mais a procédé à une visite des lieux. Quoiqu'il en soit, il est notoire que le prix des loyers dans cette région et notamment à ***** n'est certainement pas inférieur à 300 à 350 fr./m². A titre de comparaison, le Tribunal cantonal a retenu dans un arrêt EF.2015.0003 du 25 avril 2016, que dans la région Pully-Lutry, un loyer de 350 fr./m² pour un appartement en PPE de 178 m² situé à La Conversion, sans jardin (mais avec patio et terrasse) et proche du chemin de fer, était raisonnable. La cour avait procédé à une comparaison détaillée des loyers de la région, qui oscillaient entre 350 et 400 fr./m², analyse à laquelle il est renvoyé, en particulier s'agissant d'exemples de loyers usuels dans la région (arrêts EF.2016.0001 du 13 décembre 2016 consid. 4b; EF.2015.0003 du 25 avril 2016, consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 2C_494/2016 du 15 novembre 2016). On peut même se demander si, à *****, pour un objet situé au bord du lac, les loyers pratiqués ne sont pas nettement supérieurs à un tel montant. Du reste, les deux précédentes estimations se fondaient sur des loyers largement supérieurs, puisqu'elles ont arrêté à cet égard des montants mensuels de 11'117 fr.71 s'agissant de la décision du 4 septembre 2012, respectivement 18'346 fr.25 s'agissant de celle du 31 juillet 2013. Dès lors, il est certain qu'en retenant dans la décision attaquée une valeur de rendement théorique de 770'000 fr. ([350 fr. x 154 m²] : 7%), l'autorité intimée n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en la présente matière, ceci d'autant moins que cette valeur se révèle plutôt favorable au recourant. b) Le recourant fait valoir en second lieu que le prix auquel il a acquis cet appartement, 5'610'000 fr., ne serait pas représentatif de sa valeur vénale. Il indique avoir eu en quelque sorte un «coup de cœur» pour cet objet que les vendeurs, les époux B._____ et C._____, n'ont jamais habité et qu'ils avaient acquis neuf mois auparavant pour la somme de 3'420'833 fr., selon l'estimation fiscale du 4 septembre 2012. Selon ses explications, il n'y aurait pas lieu de tenir compte de cette différence, de près de 2'200'000 fr., qui démontrerait, selon lui, la volonté des vendeurs de spéculer sur la valeur de ce bien immobilier. A la suite de la vente du 28 décembre 2012, l'autorité intimée a arrêté le 31 juillet 2013 à 4'516'000 fr. l'estimation fiscale de cet appartement. Elle avait déjà retenu, dans cette décision, le montant de 5'610'000 fr. au titre de la valeur vénale de celui-ci. Or, cette décision est entrée

en force, faute d'avoir été attaquée. Sans doute, le recourant requiert le nouvel examen de cette estimation fiscale, en invoquant l'art. 23 LEFI. Comme on l'a relevé plus haut, cette demande de nouvel examen ne se fonde toutefois sur aucun motif postérieur à la décision du 31 juillet 2013. Pour reprendre les termes de l'art. 64 al. 2 LPA-VD, qui fixe les conditions de la demande de nouvel examen en procédure administrative vaudoise, il n'est ni allégué que l'état de fait à la base de la décision se soit modifié dans une mesure notable depuis lors (let. a), ni invoqué des faits ou des moyens de preuve importants, que le recourant ne pouvait pas connaître lors de la première décision ou dont il ne pouvait pas ou n'avait pas de raison de se prévaloir à cette époque (let. b). Des explications du recourant, on ne retire aucune circonstance postérieure à la décision du 31 juillet 2013, entrée entre-temps en force, qui justifierait que l'on revienne sur la détermination de la valeur vénale de son appartement. La seule circonstance mise en avant par le recourant à l'appui de sa demande, à savoir le caractère purement spéculatif de l'opération, considérée comme «extraordinaire» au sens où l'entend l'art. 9 RLEFI, préexistait déjà à la décision du 31 juillet 2013. Pour ce seul motif, la recevabilité de sa demande apparaissant comme étant douteuse, l'autorité intime n'avait pas à entrer en matière sur le moyen invoqué. A supposer toutefois que l'on retienne que le recourant ignorait encore, au moment de contester la décision précitée, que les vendeurs avaient réalisé une opération purement spéculative et qu'il puisse invoquer utilement un motif susceptible de conduire l'autorité à réexaminer sa décision précédente, le moyen mis en avant ne conduirait pas pour autant à modifier la décision attaquée. Il ressort sans doute de l'art. 9 RLEFI qu'il importe de ne pas tenir compte d'une vente purement spéculative pour déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier. On relève sur ce point qu'il n'est guère usuel que le prix d'un appartement augmente de près de 65% sur une période de neuf mois à peine, sans que d'importants travaux n'y soient entrepris. Dès lors, on pourrait retenir que les vendeurs, qui n'ont jamais habité cet objet, n'ont cherché qu'à réaliser une opération purement spéculative, au demeurant fructueuse. Il n'en demeure pas moins que les vendeurs ont trouvé, sans grande difficulté apparemment, un acheteur, lequel a accepté de déboursier le montant demandé pour acquérir cet objet. Il importe peu à cet égard que celui-ci ait d'emblée plu à cet acheteur et qu'il veuille absolument en devenir le propriétaire, au point qu'il n'ait pas négocié le prix de vente à la baisse. Cela démontre en effet l'existence d'un marché pour ce type d'appartement de luxe, construit en 2012, situé au dernier étage d'un bâtiment qui en compte quatre sur rez, avec vue directe sur le lac Léman et le rivage. Ainsi qu'il le reconnaît lui-même, c'est en effet à la suite d'un "coup de cœur" que le recourant a été conduit à s'acquitter d'un prix au demeurant élevé pour acquérir cet appartement. Or, cela ne constitue pas une circonstance extraordinaire au sens de l'art. 9 RLEFI, dont les conditions sont, faut-il le rappeler, restrictives. Par conséquent, on ne saurait faire grief à l'autorité intimée d'avoir retenu, au titre de la valeur de vénale, le prix de vente de cet appartement. c) On relève en dernier lieu que les estimations fiscales des sept autres appartements que le bâtiment «Sud», érigé sur la parcelle *****, abritent de 1'635'000 fr. pour la plus basse à 2'982'000 fr. pour la plus élevée. Ainsi, il s'avère qu'un écart inférieur à 7% sépare l'estimation fiscale de l'appartement du recourant, telle qu'arrêtée par la décision attaquée, 3'190'000 fr., et l'estimation la plus élevée des sept autres appartements de l'immeuble. Dans ces conditions, il n'apparaît pas que l'autorité intimée ait abusé du pouvoir d'appréciation qui lui est concédé en la présente matière.

E. 6

Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge du recourant, celui-ci succombant (art. 49 al. 1,

91 et 99 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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