

VD_OMNI EF.2018.0001 vom 14. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2018.0001

FR: VD_OMNI EF.2018.0001 du 14 janvier 2019

IT: VD_OMNI EF.2018.0001 del 14 gennaio 2019

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles | Recours interjeté contre une décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles (CEFI) adaptant l'estimation fiscale d'une parcelle à 516'000 fr. contre 2'400 fr. auparavant en raison de sa soustraction à la LDFR. - L'argument du recourant selon lequel une nouvelle estimation fiscale est prématurée compte tenu de l'incertitude liée à l'affectation définitive de la parcelle par le nouveau plan directeur cantonal ne peut être suivi. La décision doit s'examiner sous l'angle du droit prévalant au moment de son prononcé. La parcelle du recourant est sise en zone village constructible. Vu ses caractéristiques, il est peu probable qu'elle soit dézonée (consid. 4). Si tel devait être le cas, le recourant pourrait demander la révision de l'estimations de son immeuble (consid. 5). - L'estimation fiscale de la CEFI, qui s'est fondée sur les prix pratiqués dans la région pour un terrain comparable, est justifiée (consid. 5). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; BLV 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 et les délais prescrits (art. 77, 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), il est recevable en la forme.

E. 2

, la valeur vénale a été arrêtée à 1'031'700 fr. ($3'439 \times 300 = 1'031'700$) par la CEFI. L'autorité intimée n'a pas attribué de valeur de rendement à l'immeuble. Elle a en effet retenu que la parcelle était actuellement située en zone "village" de la Commune de Chavornay, et qu'elle ne faisait l'objet d'aucune affectation en zone réservée selon les renseignements pris auprès de l'administration communale de Chavornay le 21 mars 2018. Dans la mesure où le recourant avait demandé la soustraction à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR; RS 211.412.11) des parcelles n° ***** d'Essert-Pittet (devenues les parcelles n° ***** de Chavornay), lors de la vente de son entreprise agricole, le 11 mai 2017, il en résultait que la parcelle n° ***** ne faisait plus partie d'un domaine agricole et ne pouvait dès lors plus bénéficier d'une estimation fiscale à sa valeur de rendement. De son côté, le recourant conteste le calcul effectué par la CEFI dans le cadre de la décision sur réclamation du 22 mars 2018. A ses yeux, une nouvelle estimation fiscale est prématurée, compte tenu de l'incertitude relative à l'affectation définitive de la parcelle par le nouveau plan directeur régional.

E. 3

Conformément à l'art. 20 al. 1 LEFI, le conservateur ou 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. Selon l'art. 2 al. 1 LEFI, l'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale. Toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (art. 2 al. 4 LEFI). Quant à l'estimation fiscale des immeubles agricoles, elle correspond à la valeur de rendement (art. 2 al. 5 LEFI). L'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; BLV 642.21.1) précise 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 bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. S'agissant plus particulièrement des terrains à bâtir, l'art. 23 al. 1 RLEFI dispose qu'il sera tenu compte, pour le calcul de la valeur vénale, des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable.

E. 4

a) En l'espèce, la CEFI a considéré, à bon droit, qu'il fallait appliquer les principes régissant les terrains à bâtir et non les règles concernant les immeubles agricoles. En effet, la parcelle du recourant est sise en zone "village", ce qu'admettent les parties. Conformément au règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire d'Essert-Pittet, la zone village est réservée à l'habitat, aux exploitations agricoles ainsi qu'aux commerces ou à l'artisanat compatible avec l'habitation (art. 5, http://www.chavornay.ch/usr_files/Documents/Pdf/fusion/reglement_construction_essert-pittet.pdf). De plus, la parcelle n° ***** n'est plus soumise à la LDFR, ce que ne contestent pas non plus les parties. Le recourant admet au demeurant qu'il cherche actuellement un acquéreur pour sa parcelle. Dans ces conditions, le recourant ne peut revendiquer une estimation fiscale fondée sur les principes régissant les terrains agricoles. b) Cela étant, le recourant fait valoir que si la parcelle litigieuse se trouve actuellement en zone village constructible, un plan directeur régional est en cours d'élaboration, avec le risque que la parcelle soit dézonée. Il soutient qu'il est dès lors prématuré de la réévaluer avant que son affectation soit clairement définie par le plan directeur. Certes, la Commune de Chavornay (qui englobe désormais Essert-Pittet), est comprise dans le périmètre du Plan directeur du Nord vaudois. Toutefois, l'objectif de celui-ci tend notamment à renforcer l'attractivité du centre régional de Chavornay, en particulier en définissant des liaisons attractives de mobilité douce entre les quartiers et les principaux services et équipements publics, ainsi qu'en accessibilité à la zone industrielle; en valorisant les équipements sportifs de qualité existants et en développant un équipement porteur d'une image de marque, en tirant profit de sa situation entre deux centres cantonaux; en améliorant la qualité du tissu bâti, des espaces publics et de la gare et en intensifiant la densité urbaine du centre; ainsi qu'en renforçant la collaboration avec les centres proches, en particulier Orbe et AggloY, pour obtenir des économies d'échelle lors de la planification d'équipements publics régionaux (cf. Plan directeur du Nord vaudois, dans sa version pour examen préalable du 13 novembre 2017, p. 79, http://www.adnv.ch/fileadmin/user_upload/

Communes_documents/PDR/PDR_NV_volet_operationnel_exa_prealable_12.17.pdf, consulté le 18 décembre 2018). A cela s'ajoute que, selon le site du Service du développement territorial, la Commune de Chavornay ne figure pas sur la liste des villages et quartiers hors centre devant réviser leur plan général d'affectation (PGA) en raison du surdimensionnement des zones à bâtir (https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Am%C3%A9nagement_communal/Liste_villages_et_quartiers_hors-centres_surdimensionn%C3%A9s_juillet_2017.pdf, consulté le 18 décembre 2018). Pour le surplus, la parcelle est sise à proximité immédiate de la gare *****, laquelle est accessible à pied en quelques minutes. Située au centre du village, dans une zone partiellement bâtie, la parcelle est délimitée au Nord et au Nord Ouest par la ***** et la *****. Au Sud Ouest de la parcelle se trouve un bâtiment de bonne taille, qui abrite en particulier un restaurant, ainsi que plusieurs appartements. Le Sud de la parcelle communique presque avec le *****, lequel dessert des villas individuelles. La configuration de la parcelle, sa situation, et sa taille, tendent à retenir – sous réserve d'un examen spécifique de cette problématique sous l'angle de l'aménagement du territoire et de la police des constructions – qu'il est peu vraisemblable qu'elle soit dézonée. C'est au demeurant ce constat que l'autorité intimée a rapporté dans son écriture du 25 avril 2018, après avoir interpellé l'administration communale de Chavornay sur cette question. Enfin, selon la jurisprudence, la légalité d'un acte administratif doit être examinée en fonction de l'état de droit prévalant au moment de son prononcé, sous réserve de l'existence de dispositions transitoires; en conséquence, l'autorité de recours doit vérifier la bonne application du droit en vigueur au moment où l'autorité administrative a pris sa décision (ATF 139 II 243 consid. 11.1 p. 259 et les références citées). Or il est établi que lorsque la décision attaquée a été rendue, la parcelle en cause était bien sise en zone village. Il n'y a ainsi pas lieu d'attendre, potentiellement plusieurs années, que la Commune de Chavornay réviser son PGA, ce d'autant que les éléments susmentionnés tendent à établir que ladite Commune ne fait pas partie de celles dont les zones à bâtir sont surdimensionnées.

E. 5

La nature de terrain à bâtir de l'immeuble litigieux étant ainsi établie, il reste à contrôler si les éléments sur lesquels la commission s'est fondée sont en eux-mêmes critiquables. L'intimée s'est fondée sur les prix pratiqués dans la région pour un terrain comparable. On relèvera à cet égard que l'immeuble en question est une belle parcelle, bien située, et qui permettrait l'édification de plusieurs villas. Ces circonstances sont incontestablement de nature à le rendre attractif et il ne fait pas de doute qu'il est susceptible d'intéresser des acquéreurs prêts à proposer un prix d'achat correspondant au prix du marché. A cet égard, la CEFI s'est fondée sur un prix de 300 au m², qui correspond à la fourchette moyenne des communes considérées, où il est fait état d'un prix de 250 à 350 fr. le m² pour les terrains à bâtir, zone villa, pour l'année 2013. Le prix de 300 fr. au m² est au demeurant favorable au recourant, quand on lit que les prix sur la zone "Chavornay" vont de 300 à 500 fr. le m², respectivement de 350 à 400 fr. le m² à Suchy, à quelque cinq minutes en voiture d'Essert-Pittet. La Commission a également tenu compte de ce prix car les parcelles n° ***** et *****, de respectivement 88 m² et 467 m², ont été vendues pour 143'397 fr. le 11 mai 2017. La Cour de céans considère que le prix retenu par la CEFI n'est pas exagéré, et qu'il est conforme à l'art. 23 al. 1 RLEFI. L'estimation fiscale fixée à 516'000 fr. (soit 3'439 m² à 300 fr. = [1'031'700 fr.] : 2 = 515'850 fr., arrondi au mille supérieur) est ainsi justifiée. Si la parcelle venait à être dézonée, le recourant pourrait demander la révision de l'estimation de son immeuble (art. 23 LEFI).

E. 6

Compte tenu de ce qui précède, la décision de la CEFI doit être confirmée, ce qui entraîne le rejet du recours. 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.