

VD_OMNI EF.2019.0001 vom 29. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2019.0001

FR: VD_OMNI EF.2019.0001 du 29 novembre 2019

IT: VD_OMNI EF.2019.0001 del 29 novembre 2019

Regeste

A. _____ /Commission d'estimation fiscale des immeubles | Recours contre la mise à jour de l'estimation fiscale d'une parcelle non construite située en zone village à la suite d'un morcellement. C'est à tort que la Commission d'estimation n'a pas tenu compte de l'intégration de la parcelle dans la zone réservée pour estimer sa valeur vénale. La parcelle ne peut, sans autres examens, être estimée à la même valeur qu'un terrain immédiatement constructible. La possibilité que la parcelle redevienne constructible à l'échéance du délai de validité de la zone réservée ne peut être prise en compte, en vertu de l'art. 8 al. 3 RLEFI, que si cela se reflète déjà dans le prix des transactions, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La cause a fait l'objet d'une coordination (art. 34 ROTC). Recours admis et renvoi de la cause à l'autorité intimée afin qu'elle procède à une nouvelle estimation.

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 877'600 fr. ($2'194 \times 400 = 877'600$) 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 *****, que la révision du PGA était actuellement en cours, et qu'à l'entrée en vigueur du nouveau PGA, en cas de changement d'affectation de la parcelle, le recourant pourrait demander la révision de l'estimation. De son côté, le recourant conteste le calcul effectué par la CEFI dans le cadre de la décision sur réclamation du 18 décembre 2018. A ses yeux, une nouvelle estimation est prématurée, compte tenu de l'incertitude relative à l'affectation définitive de la parcelle, laquelle était intégrée en zone réservée, inconstructible probablement pour des années voire des décennies, et qui avait toujours été utilisée pour l'agriculture.

E. 3

L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage. (...)" Avec ces modifications, le législateur fédéral a voulu se concentrer sur les problèmes les plus aigus de l'aménagement du territoire, à savoir la dispersion des

constructions et la perte de terres cultivables. Le nouvel art. 15 LAT précise les conditions permettant de classer des nouveaux terrains en zone à bâtir, conditions qui résultaient déjà de la jurisprudence fédérale (ATF 141 II 393 consid. 2; TF 1C_113/2014 du 3 septembre 2014 consid. 3.1; Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire publié in FF 2010 959, ch. 1.1 p. 963). Ainsi, le nouvel art. 15 LAT a essentiellement codifié la jurisprudence et la pratique, mais la modification de la LAT apporte certaines innovations telles que l'exigence de plans directeurs contenant les stratégies de répartition des zones à bâtir et le calcul supposé plus précis des surfaces en fonction des besoins (ATF 141 II 393 consid. 2; Alexandre Flückiger, La création et le dimensionnement des zones à bâtir: enjeux et méthodes, Révision 2014 de la LAT – Faire du neuf avec du vieux?, 2015, p. 81). Les nouvelles règles de la LAT relatives au redimensionnement des zones à bâtir ont permis de mettre en évidence d'importants décalages entre les exigences légales prévalant déjà sous l'ancien droit et les dimensions effectives des zones à bâtir (TF 1C_568/2014 et 1C_576/2014 du 13 janvier 2016 consid. 7.2; Message, FF 2010 959, ch. 1.1 p. 963, ch. 2.3.4 p. 980, ch. 2.6 p. 987 et ch.

E. 3.2

p. 988).

E. 4

En l'espèce, la CEFI a considéré qu'il fallait appliquer les principes régissant les terrains à bâtir et non les règles concernant les immeubles agricoles comme le soutient le recourant. Or la parcelle en cause, colloquée en zone village, fait partie de la zone réservée qui a été mise à l'enquête du 29 août au 27 septembre 2018 (cf. déterminations de la CEFI du 31 janvier 2019, p. 2) et est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2019 (cf. déterminations de la CEFI du 8 avril 2019). L'art. 14 al. 2 LHID n'est pas applicable, dès lors que la parcelle n'est pas soumise à la LDFR. Selon l'art. 46 al. 1 LATC, les zones réservées interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. L'ancien art. 46 LATC (en vigueur jusqu'au 31 août 2018) ne mentionnait pas les effets de la création d'une zone réservée, mais ceux-ci étaient les mêmes qu'actuellement (cf. par ex. Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, op. cit., n° 461 p. 202, selon lesquels l'instauration de zones réservées introduit une interdiction générale et temporaire de bâtir). En l'occurrence, le dossier ne permet pas de savoir concrètement quels sont les effets de la mise en zone réservée sur les possibilités de bâtir sur la parcelle n° 357, le règlement de la zone réservée de la Commune de ***** n'y figurant pas. Cependant, les nombreux échanges de courriers intervenus entre le recourant et la municipalité tendent à établir que depuis l'adoption de la zone réservée, la parcelle en cause n'est plus immédiatement constructible. Du reste, s'agissant de l'application du droit dans le temps, la municipalité pouvait refuser un permis au vu de la zone réservée qui était envisagée, avant même que celle-ci ne soit mise à l'enquête publique (cf. art. 77 al. 1 aLATC; art. 47 al. 1 LATC); dès l'ouverture de l'enquête publique, elle était tenue de refuser le permis si l'octroi de celui-ci allait à l'encontre de la zone réserve (cf. art. 79 al. 1 aLATC; art. 49 al. 1 LATC). Force est d'admettre par conséquent que la CEFI devait tenir compte de la création de la zone réservée non seulement lorsqu'elle a statué sur la réclamation, le 18 décembre 2018, mais déjà lorsqu'elle a rendu la décision initiale, le 29 juin 2018. Dans ces conditions, la parcelle en cause, même si elle est affectée en zone village au niveau de l'aménagement du territoire, ne peut plus être estimée à la même valeur vénale qu'un terrain immédiatement

constructible aux fins de l'estimation fiscale. En particulier, l'autorité intimée ne pouvait tenir compte des "prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable" (cf. art. 23 al. 1 RLEFI), dès lors que les terrains du recourant ne sont pas comparables à ceux des autres communes environnantes qui ne connaissent pas de procédure de modification de leur plan général d'affectation (PGA). Tel que rappelé ci-dessus (consid. 3 let. c), la zone réservée dans laquelle la parcelle n° 357 est déjà colloquée signifie qu'il existe pour la commune la volonté et le besoin de modifier sa planification en raison du surdimensionnement de certains secteurs du territoire communal. La possibilité que la parcelle redevienne constructible à l'échéance du délai de validité de la zone réservée ne peut être prise en compte, en vertu de l'art. 8 al. 3 RLEFI, que si cela se reflète déjà dans le prix des transactions. Au vu des courriers de la municipalité dont se prévaut le recourant, qui évoquent la baisse du prix de la parcelle, il est très douteux que cette condition soit réalisée. En pareilles circonstances, la CEFI ne pouvait appliquer automatiquement un tarif de 400 fr./m², dans la mesure où l'affectation en zone réservée de la parcelle non bâtie du recourant constitue à l'évidence un facteur qui diminue de manière conséquente sa valeur vénale (cf. en particulier les lettres de la Municipalité de ***** des 3 mai et 9 juin 2016). Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'annuler la décision attaquée, et de renvoyer la cause à l'intimée, afin qu'elle procède à une nouvelle estimation, le cas échéant après avoir procédé à une évaluation des prix du marché, puis rende une nouvelle décision. Elle veillera dans ce cadre à interpeller la Municipalité de ***** afin qu'elle lui adresse son règlement de la zone réservée, et lui indique plus concrètement quels sont les effets de la mise en zone réservée sur les possibilités de bâtir sur la parcelle n° 357. Avant de statuer, la CEFI convoquera le propriétaire, conformément à l'art. 13 al. 1 LEFI.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. La cause est renvoyée à l'autorité intimée, à charge pour elle de reprendre l'instruction de la réclamation (cf. consid. 4 ci-dessus). Les frais sont laissés à la charge de l'Etat (cf. art 52 al. 1 LPA-VD et CDAP EF.2017.0002 du 17 mai 2018, consid. 1b). Le recourant, qui a agi avec l'aide d'un mandataire, a droit à des dépens (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD). Ceux-ci peuvent être fixés, compte tenu de la nature de la cause et du travail effectué, à un montant de 1'000 fr. (cf. art. 11 al. 2 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 – TFJDA; BLV 173.36.5.1).

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