

VD_OMNI EF.2021.0005 vom 2. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2021.0005

FR: VD_OMNI EF.2021.0005 du 2 septembre 2022

IT: VD_OMNI EF.2021.0005 del 2 settembre 2022

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles | Estimation fiscale d'une maison individuelle située au centre d'un village. La "rareté" de l'objet ne constitue pas une circonstance exceptionnnelle au sens de l'art. 9 RLEFI permettant de s'écarter du prix d'achat; elle constitue au contraire une circonstance justifiant une valeur vénale plus élevée. La valeur de rendement retenue n'est pas non plus critiquable: en particulier, le prix au m2 retenu, qui est sensiblement inférieur au prix moyen au m2 de la région, tient compte des inconvénients invoqués par le recourant. 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 (cf. art. 7 al. 1, 27 al. 4 et 5, 77, 79 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36), il y a lieu d'entrer en matière sur le fond du litige.

E. 2

, de sorte que le résultat de l'estimation demeure identique. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. et l'art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'administré de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et 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 (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1, et les références; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299 et les références citées; Tribunal fédéral [TF] 2C_633/2018 du 13 février 2019 consid. 5.1.1; arrêts GE.2020.0095 du 11 mai 2021; PE.2018.0400 du 26 février 2019 consid. 3a; PE.2018.0117 du 7 janvier 2019 consid. 2a). Il ne comprend en principe pas le droit d'être entendu oralement (cf. ATF 140 I 68 consid. 9.6.1; TF 2C_140/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1). Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 139 IV

179 consid. 2.2; 134 I 83 consid. 4.1 et les références). Pour le reste, dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté et ce même si, par hypothèse, la motivation présentée est erronée. La motivation peut en outre être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1, et la référence; TF 2C_382/2017 du 13 décembre 2018 consid. 4.1; CDAP PE.2018.0413 du 16 janvier 2019 consid. 3a). b) En l'espèce, tant la décision du 2 mars 2021 que la décision sur réclamation du 15 octobre 2021 sont sommairement motivées. Elles contiennent toutefois les exigences minimales en matière de motivation, notamment l'indication des normes juridiques comprenant la méthode de calcul. Une feuille de calcul y est annexée indiquant les éléments essentiels qui ont guidé l'autorité, soit le prix de vente pour la valeur vénale, la surface déterminante pour le loyer hypothétique servant au calcul de la valeur de rendement et le taux utilisé pour le calcul de cette valeur. Elles indiquent les voies et délais de recours. Il en résulte que le recourant disposait de tous les éléments nécessaires pour comprendre les décisions d'estimation et les déférer à une instance supérieure en toute connaissance de cause, ce qu'il a par ailleurs fait par la voie de la réclamation, puis du recours au tribunal cantonal. La question de savoir si la manière de calcul qui a divergé entre les deux décisions est soutenable ou non sous l'angle de l'arbitraire relève pour le surplus du fond. Ce grief du recourant doit par conséquent être rejeté.

E. 2.11

m à 2.32. c) Il est vrai que la commission a pour le moins sommairement motivé sa décision et sans fournir des éléments de comparaison (cf. consid. 2 ci-dessus). Il n'en demeure pas moins qu'il est notoire que le prix des loyers dans cette région n'est pas inférieur à 300 - 350 fr./m². A titre d'exemples, le Tribunal cantonal a retenu dans un arrêt EF.2015.0003 du 25 avril 2016, que dans la région Pully-Lutry, communes pas très éloignées de celle où se situe l'immeuble litigieux, 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 (arrêt EF.2015.0003 du 25 avril 2016, consid. 4b, confirmé par arrêt du TF du 15 novembre 2016 2C_494/2016). Le Tribunal cantonal a aussi retenu dans un arrêt EF.2011.0002 du 27 septembre 2011 qu'un prix de 240 fr. le m² pour une villa à Forel correspondait à une moyenne plutôt basse dans le district, soit pour la région située en amont du coteau et qu'en aval, cette valeur se situait dans une fourchette au-delà de 300 à 400 fr. le m²; puis, dans un arrêt EF.2016.0001 du 13 décembre 2016, le Tribunal cantonal a admis qu'un prix minimum de 300 fr./m² pouvait être retenu pour une villa avec jardin et vignes située sur les hauts du village de Cully dans le Lavaux. Dans le cas d'espèce, il résulte des loyers comparatifs pour la région qu'un prix au m² de 246 fr. ne semble pas très élevé, ce d'autant plus que l'autorité n'a pris en considération que la surface habitable minimum du rez supérieur sans tenir compte de la possibilité d'utilisation des combles, de la terrasse, du jardin, du dégagement, de la situation du bien dans le village, du garage, ainsi que de son attrait. Il s'agit en effet d'une ferme villageoise de 1840 bien intégrée dans le patrimoine bâti. Le recourant allègue par ailleurs dans sa réclamation du 8 mars 2021 que ce bien était convoité par 150 personnes (nombre de demandes à l'agence immobilière après 48h de publication de l'annonce sur Internet). Il est patent qu'un tel intérêt se manifesterait également pour cet immeuble à la location au vu de la pénurie notoire des logements dans la région et de la typologie de l'objet. Certes, cette

habitation est vétuste. Toutefois, le prix retenu par l'autorité intimée au m² (246 fr.) semble tenir compte des inconvénients évoqués par le recourant (absence d'isolation, hauteur sous plafonds) qui sont par ailleurs compensés par d'autres avantages d'utilisation (combles, cave, terrasse, jardin, garage, etc.), étant rappelé que les prix moyens minimum pour la région ne sont pas inférieurs à 300 à 350 fr. le m². Le recourant ne fournit par ailleurs pour sa part aucune donnée de comparaison permettant d'aller en dessous du prix retenu par l'autorité. Par conséquent, il y a lieu de confirmer le loyer mensuel hypothétique de 1'600 fr. pour la maison du recourant (78 m² habitables à 246 fr./m²) avec un taux de capitalisation de 7 %, non contesté par le recourant, soit une valeur de rendement de 274'377 fr. telle que retenue par l'autorité intimée. 6. Le recourant n'explique pas en quoi la décision entreprise serait entachée d'arbitraire. Le simple fait d'appliquer une méthode de calcul différente dans le cadre de la réclamation aboutissant au même résultat n'est pas en soi critiquable. Comme il ressort des considérants qui précèdent, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant une valeur vénale correspondant au prix d'achat et une valeur de rendement fondée sur un loyer hypothétique de 246 fr./m² pour 78 m² habitables au taux de 7%. La décision n'est donc pas arbitraire. Ce grief doit par conséquent être rejeté.

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). Selon la jurisprudence constante de l'ancien Tribunal administratif, reprise par la CDAP, il n'y a pas lieu de 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 notamment arrêts EF.2015.0003 du 25 avril 2016; EF.2014.0001 du 1^{er} octobre 2014; EF.2011.0002 du 27 septembre 2011 et les références).

b) 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 al. 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). 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 pas 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).

E. 4

Le recourant reproche à l'autorité d'avoir qualifié sa maison de villa alors qu'il s'agit d'une maison mitoyenne. Il ne reprend en revanche pas les griefs développés dans sa réclamation au sujet du prix d'acquisition de l'immeuble qui serait supérieur à sa valeur intrinsèque. a) S'agissant de la valeur vénale, l'art. 2 al. 3 LEFI dispose que celle-ci représente la valeur

marchande de l'immeuble. Au sens de l'art. 3 LEFI, il est tenu compte dans l'estimation, des servitudes actives et passives et des charges foncières (al. 3); en revanche, les droits d'habitation et d'usufruit n'exercent aucune influence sur l'évaluation d'un immeuble (al. 4). Le règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RS 642.21.1) précise la méthode d'évaluation. Ainsi, l'art. 8 al. 1 RLEFI rappelle que la valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble, en tenant compte de l'offre et de la demande et en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. Il ressort de l'art. 8 al. 2 RLEFI que le prix d'achat ou d'autres éléments de comparaison sont de prime abord déterminants pour déterminer la valeur vénale et c'est seulement à défaut de ces indications que la valeur est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement ou les risques de placement. Selon l'art. 9 RLEFI, les ventes qui ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.), ne sont dans la règle pas prises en considération. L'art. 22 al. 5 RLEFI précise enfin que la valeur vénale d'une villa est établie conformément aux art. 8 et 9 RLEFI. b) L'art. 22 RLEFI s'inscrit dans la section 4 du règlement intitulée "Immeubles urbains" qui distingue les immeubles locatifs (art. 21 RLEFI), les villas (art. 22 RLEFI) et les terrains locatifs (art. 23 RLEFI). Située dans le centre du village de *****, l'habitation du recourant est composée d'un seul logement, cave et combles, bénéficiant d'accès individuels exclusifs, d'un jardin et place de parc. Il est par conséquent manifeste que cet immeuble doit être assimilé à une villa au sens de l'art. 22 RLEFI et non pas à un immeuble locatif ou à un terrain à bâtir auquel s'appliquerait d'autres règles d'estimation. Le recourant ne fait pour le surplus valoir aucune circonstance exceptionnelle au sens de l'art. 9 RLEFI permettant à l'autorité de s'écarter du prix d'acquisition tel que prévu par l'acte de vente immobilière. En effet, la loi prévoit clairement que la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, déterminée en premier lieu par son prix de vente, si celui-ci est connu. La pénurie ou le "coup de cœur" ne constitue pas des circonstances exceptionnelles (cf. arrêts EF.2015.0003 du 25 avril 2016 consid. 4a, EF.2019.0004 du 23 août 2021 consid. 8e). Il en est de même de la rareté de l'objet qui est précisément une circonstance justifiant l'augmentation de la valeur marchande d'un bien immobilier. Par conséquent, c'est à juste titre que l'autorité intimée a retenu une valeur vénale de 850'111 fr. correspondant au prix de vente. La décision entreprise doit dès lors être confirmée sur ce point.

E. 5

Le recourant critique la valeur de rendement retenue. Il estime que l'autorité intimée n'a pas pris en compte la vétusté de son bien, notamment l'absence d'isolation thermique et phonique des murs plafonds et planchers, laissant passer bruit, lumière et odeurs, la hauteur limitée de certaines pièces diminuant les surfaces habitables, brûleur de chauffage qui résonne, planchers qui craquent, seuils de portes bas, soit des défauts empêchant d'appliquer les critères de confort d'une habitation au standard actuel et qui devraient faire baisser le loyer hypothétique de cet objet. Le recourant se plaint encore de la prise en compte par la commission d'une plus-value des combles, à savoir l'utilisation occasionnelle d'une chambre et le projet d'installer un sauna dans l'ancien fumoir. a) Selon l'art. 2 al. 3 LEFI, 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. Cette définition est reprise par l'art. 5 al. 1 RLEFI; l'al. 2 de cette disposition prévoit que dans le calcul du

rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire, les intérêts des dettes et les impôts ne pouvant être déduits. L'art.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge du recourant qui succombe (art. 49 al. 1 et 91 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 et 91 LPA-VD).

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