

VD_OMNI EF.2022.0001 vom 7. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2022.0001

FR: VD_OMNI EF.2022.0001 du 7 juin 2023

IT: VD_OMNI EF.2022.0001 del 7 giugno 2023

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Estimation fiscale de parcelles non bâties situées dans le périmètre d'une zone réservée communale. La Commission d'estimation fiscale des immeubles a retenu une valeur vénale de 60 fr. le m² (la valeur de rendement étant quant à elle nulle). Pour ce faire, elle est partie de la valeur vénale qui serait celle des parcelles si elles n'avaient pas été incluses dans la zone réservée, valeur à laquelle elle a appliqué un taux d'escompte sur 18 ans; le résultat de l'opération a été réduit de 80% pour tenir compte d'une marge de risque. Sans qu'il soit besoin de se prononcer sur cette méthode, la valeur vénale retenue peut être confirmée. En effet, l'autorité intimée a pu établir que, sur le territoire de la même commune, des terrains également situés en zone réservée communale, certes de dimensions moins importantes, s'étaient vendus à des prix compris entre 200 et 250 fr. le m². L'évaluation de l'autorité intimée, qui s'appuie sur ces données de comparaison et considère que les parcelles du recourant, sises à proximité de biens-fonds bâtis, pourront susciter l'intérêt des propriétaires voisins d'étendre leurs espaces verts, ne prête pas le flanc à la critique. Rejet du recours qui tendait à ce que la valeur fiscale des parcelles soit fixée à 6 fr. le m², soit le prix de vente de terrains agricoles.

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile, le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36 -, applicable par renvoi de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles - LEFI; BLV 642.21). Le recourant, qui est l'unique propriétaire des parcelles n° *****, *****, *****, *****, ***** et ***** du cadastre de la Commune de *****, dispose manifestement de la qualité pour recourir contre la décision modifiant l'estimation fiscale de ces parcelles. On peut en revanche se demander s'il peut agir seul pour contester l'estimation fiscale de la parcelle n° *****, dont il est propriétaire en main commune avec B. _____. Dans la propriété en main commune, le droit de chaque propriétaire s'étend à la chose entière (art. 652 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210]). A défaut d'autres règles, les droits des propriétaires en main commune, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (art. 653 al.

E. 2

Le recourant requiert à titre préalable l'édition en mains de la Municipalité de ***** de la simulation actualisée pour le dimensionnement de la zone à bâtir, et de ses éventuelles variantes, ainsi que du rapport préliminaire déposé par la commune. a) Le droit d'être

entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment pour le justiciable le droit d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1, 167 consid. 4.1). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de renoncer à procéder à des mesures d'instruction, lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger 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 celles-ci ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; 141 I 60 consid. 3.3). b) Les documents dont le recourant requiert la production sont ceux visés par l'art. 36 al. 1 2^{ème} phrase de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), qui dispose qu'avant d'élaborer un plan d'affectation, la municipalité soumet au service un projet d'intention comprenant le périmètre et les objectifs du plan envisagé pour examen préliminaire. Dans le cadre de l'arrêt GE.2021.0227 du 3 mai 2022, le Tribunal cantonal a relevé qu'au stade de l'examen préliminaire, les options de redimensionnement des zones à bâtir de la commune ne sont pas encore définitivement arrêtées et dépendent des discussions à venir avec les autorités cantonales responsables de l'aménagement du territoire (consid. 4). L'avant-projet en question constitue dans ce cadre une base de travail, qui est susceptible de modifications importantes. S'il s'agit d'un "document officiel" au sens de l'art. 9 al. 1 LInfo, le Tribunal cantonal a retenu que la communication des choix envisagés par les autorités communales au public à cette étape est susceptible de perturber le processus de décision relatif à la révision du plan d'affectation communal, ce qui constitue une exception expressément réservée par l'art. 16 al. 2 let. a LInfo (arrêt GE.2021.0227 précité, consid. 4). En l'occurrence, dès lors que le document dont la production est requise par le recourant est considéré à ce stade comme secret, il n'y a pas de raison que sa teneur exerce actuellement une quelconque incidence sur la valeur vénale de la parcelle. Il convient par conséquent, par appréciation anticipée des moyens de preuve et pour éviter de perturber le processus de décision relatif à la révision du plan d'affectation communal, de renoncer à en ordonner la production.

E. 3

Si l'immeuble à taxer est susceptible d'avoir une destination ultérieure plus profitable que celle qu'il a présentement 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." Quant aux "terrains à bâtir", il résulte de l'art. 23 al. 1 RLEFI qu'il doit être tenu compte pour le calcul de la valeur vénale des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable. Les mêmes règles s'appliquent à l'estimation de la valeur vénale des immeubles agricoles, et en particulier des terrains, du fait du renvoi de l'art. 15 RLEFI aux art. 8 et 9 RLEFI. b) Dans un arrêt EF.2019.0001 du 29 novembre 2019 (qui a fait l'objet d'une procédure de coordination auprès des magistrats de la deuxième Cour de droit administratif et public), la cour de céans a eu l'occasion de se prononcer sur les conséquences pour l'estimation fiscale de l'intégration d'un terrain à bâtir dans la zone réservée. Après avoir rappelé que 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, la CDAP a retenu en particulier qu'une parcelle située en zone réservée, 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. L'autorité d'estimation ne peut en particulier pas tenir compte des "prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable" (cf. art. 23 al. 1

RLEFI), dès lors que les terrains en cause 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). L'instauration d'une zone réservée 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 (arrêt EF.2019.0001 du 29 novembre 2019 consid. 4). Dans le cadre de l'arrêt précité, la CDAP n'a en revanche pas fixé les règles relatives à la détermination de la valeur vénale d'une parcelle sise en zone réservée.

E. 4

En l'occurrence, le recourant soutient que la valeur fiscale des terrains dont il est propriétaire devrait être fixée à 6 fr. le m², ce qui correspondrait généralement au prix de vente des terrains agricoles. L'autorité intimée considère au contraire que la valeur de ces terrains doit être fixée à 30 fr. le m² ([valeur vénale de 60 fr. le m² + valeur de rendement nulle]/2). L'autorité intimée justifie sa position en relevant que des parcelles faisant l'objet d'une restriction comparable à la constructibilité ont été récemment vendues pour un prix de 250 fr. le m², respectivement 200 fr. le m². Il conviendrait, dans la détermination de la valeur de ces biens-fonds, de tenir compte des possibilités de vente, comme jardin d'agrément, à des propriétaires des villas construites sur les parcelles avoisinantes. Il n'est pas contesté que les parcelles litigieuses font l'objet d'une mesure d'aménagement du territoire qui limite considérablement les perspectives de leur constructibilité. L'autorité intimée l'a d'ailleurs reconnu en entrant en matière sur la demande du recourant tendant à la révision de l'estimation fiscale des parcelles concernées. A juste titre également, le recourant relève que, par leurs dimensions conséquentes, les parcelles dont il est propriétaire sont plus susceptibles que d'autres d'être colloquées en zone agricole dans le cadre de la révision à venir du plan général d'affectation de la Commune de *****. On ne saurait toutefois suivre le recourant, lorsqu'il soutient que la valeur fiscale au m² de ces terrains devrait être évaluée à 6 francs. L'autorité intimée a retenu une valeur vénale des parcelles en cause de 60 fr. le m², partant d'un prix au m² de 500 fr., escompté à l'aide d'un taux technique de 3% sur 18 ans, ce qui correspond à une valeur escomptée de 294 fr. le m². L'autorité intimée a ensuite admis une marge de risque de 80% sur cette valeur et ainsi arrêté le prix au m² à 59 fr., arrondi à 60 francs. Le recourant conteste le résultat auquel aboutit l'autorité intimée, qui ne tiendrait pas compte de la destination finale des terrains à l'issue de la procédure de révision du plan d'affectation communale. Certes, rien n'indique que les parcelles du recourant, à l'échéance du classement en zone réservée, seront par la suite à nouveau affectées à une zone constructible. Au contraire, comme le relève le recourant, tout porte à croire que ces biens-fonds seront colloqués soit en zone agricole, soit en zone de verdure, compte tenu de leurs dimensions. Sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner le bien-fondé de la méthode utilisée par l'autorité intimée, il suffit de constater que l'autorité intimée, en s'appuyant sur plusieurs exemples comparatifs, a pu établir que des parcelles sises également en zone réservée, s'échangeaient non pas à la valeur de terrains agricoles, mais à un prix se situant entre la valeur vénale d'un terrain à bâtir et celle d'un terrain agricole, soit 250 fr. le m² (cf. à cet égard voir également Le manuel suisse de l'estimateur, cinquième édition, 2019, p. 381, qui relève que la valeur marchande de terrains non bâtis ne peut être calculée qu'avec la méthode de comparaison). Certes, les dimensions des parcelles vendues citées à titre d'exemple par l'autorité intimée étaient bien moins

étendues que celles dont le recourant est propriétaire. Cette différence objective a été prise en considération par l'autorité intimée, qui a fixé la valeur vénale des terrains du recourant à 60 fr. le m², soit une valeur bien inférieure aux autres transactions citées à titre de comparaison. A ce prix, la cession des parcelles en cause à titre de jardin d'agrément ne paraît pas d'emblée improbable, contrairement à ce que soutient le recourant. Comme le relève en outre à juste titre l'autorité intimée, il n'est pas à exclure que les parcelles en cause, situées en bordure de biens-fonds déjà bâtis, puissent susciter l'intérêt de ces propriétaires pour étendre leurs espaces vert. Par ailleurs, même si la mesure de classement en zone réservée restreint actuellement considérablement la constructibilité des parcelles en cause, cela ne signifie pas que toute spéculation sur un maintien en zone à bâtir de ces biens-fonds soit d'emblée exclue et que cela se répercute sur le prix (cf. art. 8 al. 3 RLEFI), ce d'autant plus lorsque, comme en l'occurrence, ils jouxtent des parcelles déjà bâties et se situent à l'intérieur d'un périmètre déjà largement construit à proximité du centre de la Commune de *****. En définitive, la valeur vénale de l'immeuble retenue par l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision sur réclamation attaquée confirmée. Un émolument de 3'000 fr. est mis à la charge du recourant, qui succombe (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD; art. 1 et 4 al. 1 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 - TFJDA; BLV 173.36.5.1). Il n'y a pas lieu d'octroyer d'indemnité à titre de dépens (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD).

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