

## **VD\_OMNI EF.1991.0015 vom 9. September 1992**

VD Tribunal cantonal, 1992-09-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1991.0015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1991.0015)

FR: VD\_OMNI EF.1991.0015 du 9 septembre 1992

IT: VD\_OMNI EF.1991.0015 del 9 settembre 1992

### **Regeste**

GEORGE Robert et Michel | fixation de l'EF d'une scierie; mauvaise conjoncture du marché du bois; capitalisation du rendement brut par 6% pour obtenir VV et par 8% pour VR. PA pour une parcelle et admis pour l'autre.

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

al. 1 LEFI, l'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (art. 2 al. 4 LEFI), ce en tenant compte de l'offre et de la demande; elle est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. 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 (art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles, REFI). a) En l'espèce, en ce qui concerne la parcelle no 360, l'autorité de première instance a retenu une valeur vénale de Fr. 800'000.- pour les bâtiments et de Fr. 2'325'000.- pour le terrain, après la correction mentionnée au considérant précédent. aa) Pour ce qui est des bâtiments, ceux portant nos 145 et 190, construits en 1945 et 1970, sont certes anciens. En revanche, l'immeuble no 309 est bien isolé et de construction récente. En outre, ces trois bâtiments sont facilement transformables s'ils venaient un jour à être vendus à une autre entreprise, étrangère au commerce du bois. Les recourants font valoir qu'ils ont prévu une assurance-incendie très généreuse. A cet égard, le Tribunal constate que la valeur à neuf ECA pour 1991 s'élève pour les trois bâtiments sis sur la parcelle 360 à près de Fr. 1'200'000.- (plus précisément à Fr. 1'192'800.-; la valeur à neuf du bâtiment ECA 309 - le plus récent - représente d'ailleurs à elle seule Fr. 659'400.-), mais que la Commission de district n'a toutefois retenu qu'un montant de Fr. 800'000.-, correspondant aux 2/3 de la valeur à neuf ECA. Compte tenu des explications qui précèdent, le Tribunal juge que l'appréciation de la Commission de district est correcte. ab) S'agissant du terrain, la Commission de district a retenu une valeur de Fr. 150.-/m<sup>2</sup> pour les surfaces artisanales, le solde de la parcelle étant considéré comme négligeable. Le Tribunal relève que la parcelle est partiellement aménagée; elle est en effet bétonnée sur la moitié environ de la surface affectée en zone artisanale. Le prix retenu par l'autorité intimée revient ainsi à estimer à un montant de Fr. 180.-/m<sup>2</sup> le terrain aménagé et à Fr. 120.- ce qui ne l'est pas. Ce dernier montant est conforme au prix plancher fixé par les Instructions établies le 31 janvier 1991 par le Chef du Département des finances pour la révision générale, à l'intention des commissions de district d'estimation fiscale des immeubles - ci-après : les Instructions - , p. 6; elles retiennent en effet pour les terrains à bâtir en zone industrielle des districts d'Yverdon, Echallens ou Cossonay, régions

comparables à Servion, un prix au m<sup>2</sup> compris entre Fr. 120.- et 250.-. Il n'est au demeurant pas critiquable de retenir une plus-value de Fr. 60.- par m<sup>2</sup> pour la partie bétonnée. Le montant de Fr. 2'325'000.- retenu par l'autorité intimée pour la valeur vénale du terrain de cette parcelle doit donc être confirmée. b) Aux termes de 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 de loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. L'art. 7 REFI prévoit que la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble. L'autorité intimée a pris en compte une surface de 500 m<sup>2</sup> au prix de Fr. 60.-/m<sup>2</sup>, soit un loyer de Fr. 30'000.-. Force est de constater que la surface prise en considération est faible: en effet, la totalité des surfaces bâties retenues par le Registre foncier est égale à 760 m<sup>2</sup>. Si l'on se réfère à la police ECA les surfaces utiles sont bien supérieures, puisqu'elles s'élèvent à un total de plus de 1'000 m<sup>2</sup>. Quant au chiffre retenu de Fr. 60.-/m<sup>2</sup>, le Tribunal constate qu'il est favorable aux recourants. C'est en effet, le montant minimum que les Instructions recommandent de retenir pour des ateliers ou des dépôts fermés situés hors d'une localité (cf. les Instructions, p. 4). S'agissant du taux de capitalisation retenu, de 8%, il est conforme au règlement, ainsi qu'aux Instructions précitées selon lesquelles, s'agissant des immeubles industriels et commerciaux, "dans la règle, il y a lieu [...] d'appliquer un taux de capitalisation de 8 % du revenu brut". La valeur de rendement de la parcelle no 360 doit ainsi être confirmée à Fr. 375'000.-. c) Au vu des explications qui précèdent, la décision de la Commission de district du 2 juillet 1991, arrêtant à Fr. 1'750'000.- l'estimation fiscale de la parcelle no 360 doit être maintenue. Le pourvoi doit toutefois être considéré comme partiellement admis sur ce point, les recourants ayant obtenu, en raison de leur recours, qu'il soit tenu compte d'une plus grande surface en nature de bois. 4.

S'agissant de la parcelle no 361, l'autorité intimée a retenu une valeur marchande de Fr. 6'170'000.-, soit 2'000'000.- pour les bâtiments, Fr. 670'000.- pour le terrain, ainsi que Fr. 3'500'000.- d'accessoires. Quant à la valeur de rendement, elle a été estimée à une somme de Fr. 1'500'000.-, résultant de la capitalisation du montant de Fr. 120'000.- à un taux de 8 %. a) Les recourants, dans leur correspondance du 30 mars 1992, s'étonnent que les machines et matériels entrent dans le calcul des estimations fiscales. Cela résulte cependant expressément du texte des art. 3 al. 1 LEFI précité et 4 al. 2 REFI. Cette dernière disposition prévoit en effet que "les installations, agencements, machines et objets affectés économiquement d'une manière durable au service de l'immeuble par son propriétaire, qu'ils soient ou non fixés ou scellés à demeure [...] sont considérés comme accessoires des immeubles". C'est donc à juste titre que la Commission de district a pris en compte les machines dont il est question ici, telles une scie multiple, une tronçonneuse double, des déligneuses ou un pont roulant, pour n'en citer que quelques-unes, pour fixer l'estimation fiscale (au sujet de la notion d'accessoire, cf. arrêt de la Commission centrale d'estimation fiscale des immeubles 89/03, Sq. SA, du 23.8.1991). Force est dès lors de constater que cette manière de procéder est ainsi parfaitement légale; on ajoutera qu'elle n'est pas nécessairement désavantageuse dès lors que seuls les 80% de l'estimation fiscale sont pris en compte pour la détermination de la fortune imposable. b) La valeur de rendement a été estimée de manière très modérée par la Commission de district (v. partie "Faits", lit. E); cela ressort clairement d'une comparaison des montants retenus au m<sup>2</sup> par rapport aux chiffres recommandés par les Instructions. Compte tenu du rendement annuel retenu de Fr. 120'000, capitalisé au taux de 8% (là encore, conformément aux Instructions, déjà évoquées sur ce point au considérant 2b), la valeur de rendement arrêtée à Fr. 1'500'000.- apparaît correcte et doit être confirmée.

c) Pour établir la valeur vénale de la parcelle no 361, la Commission de district a procédé de la même manière que pour la parcelle no 360. Elle a apprécié la valeur des bâtiments en procédant à des abattements par rapport à la valeur à neuf résultant des taxations ECA; elle a repris, pour l'essentiel, s'agissant des accessoires, les valeurs d'assurance ECA. Elle a enfin estimé le terrain, entièrement situé en zone artisanale, à Fr. 150 par m<sup>2</sup>. Les recourants contestent le résultat ainsi obtenu qui leur paraît clairement excessif; ils font valoir la dépression qui prévaut sur le marché du bois et l'insuccès de leur annonce en vue de la vente de leurs biens-fonds; ils relèvent également que la réalisation de leurs biens (notamment des accessoires) ne pourrait se faire en pratique qu'à des prix dérisoires. ca)

La méthode d'estimation retenue par la commission intimée n'est nullement critiquable dans son principe. Il est en effet parfaitement correct de procéder à l'estimation des immeubles en cherchant à déterminer leur valeur objective sur le marché, ce indépendamment de l'affectation qu'à choisi de leur donner leur propriétaire. A cet égard, le Tribunal administratif, suivant en cela la jurisprudence de la Commission centrale des estimations fiscales, a toujours considéré que les valeurs arrêtées par l'ECA constituaient une base fiable d'appréciation (TA EF 91/005, L. et G. Fa, du 6.7.1992 et références citées). Cette solution présente l'avantage d'assurer une méthode d'estimation similaire malgré la disparité des immeubles à apprécier. Le Tribunal de céans a précisément confirmé le bien-fondé de cette manière de procéder s'agissant de la parcelle no 360. cb)

La parcelle no 361 présente toutefois des caractéristiques très particulières. Elle supporte en effet des constructions très importantes, dotées de nombreux équipements spéciaux, étroitement liées à celles-ci et indispensables au fonctionnement de la scierie des recourants. Force est de constater que, dans le cas d'espèce, une vente de cette parcelle ne pourrait guère intervenir à des conditions raisonnables qu'en faveur d'une autre entreprise du marché du bois. Un amateur provenant d'un autre secteur économique ne trouverait que fort peu d'utilité aux bâtiments sis sur cette parcelle et encore moins aux accessoires qui y sont rattachés. Au demeurant, la transformation de ces bâtiments paraît problématique, dans la mesure où ils ne sont pas réglementaires (en raison des limites de construction relatives aux jonctions des RC 636c, 630f, et 637f; mais surtout en raison de l'art. 36 du règlement communal du plan d'extension qui limite à 3 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de parcelle le volume des constructions en zone artisanale : ce volume maximum est actuellement dépassé), et leur agrandissement est bien entendu exclu (art. 80 al. 2 LATC); cette circonstance rend plus difficile encore une réalisation de la parcelle avec les constructions qui l'occupent. En outre, dès lors que l'on admet que seule une vente à une autre entreprise du marché du bois pourrait intervenir - peut-être - à des conditions raisonnables, les éléments de comparaison font défaut. cc)

Dans une hypothèse aussi particulière, le Tribunal considère que l'estimation de la valeur vénale ne peut être arrêtée sur la base des méthodes habituelles, décrites au considérant ca) ci dessus. A ses yeux, il convient alors de prendre en compte à cet effet le rendement brut et de le capitaliser conformément à l'art. 8 al. 2 REFI. Le rendement annuel brut retenu par la Commission se répartit à raison de Fr. 30'000 pour la parcelle no 360 et de Fr. 120'000 pour la parcelle no 361; cette ventilation apparaît économiquement correcte puisque l'essentiel de la production de l'entreprise prend place sur la parcelle no 361. Au surplus, le rendement total ainsi obtenu, soit Fr. 150'000.-, représente un pourcentage raisonnable du chiffre d'affaires dégagé par l'entreprise des recourants, quelque peu inférieur à Fr. 3'000'000.-, si l'on fait abstraction de l'exercice 1991. Au surplus, le Tribunal estime que le taux de capitalisation qui doit être retenu pour le calcul de la valeur vénale doit être inférieur au taux de 8% pris en compte dans la détermination de la

valeur de rendement. Il retient en l'espèce un taux de 6% ; appliqué au rendement annuel brut de Fr. 120'000.-, il détermine une valeur vénale de Fr. 2'000'000.-. d) Au vu des explications qui précèdent, l'estimation fiscale de la parcelle no 361 doit être arrêtée à Fr. 1'750'000.-  $[(2'000'000 + 1'500'000) : 2]$  et la décision de la Commission de district modifiée dans ce sens. Le recours est ainsi admis sur ce point. 4. Vu l'issue du pourvoi, il se justifie de mettre un émolument partiel, de Fr. 500.-, à la charge des recourants, solidairement entre eux, à imputer sur l'avance de frais déjà effectuée par Fr. 2'500.-, dont le solde leur est restitué par Fr. 2'000.-.

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