

## VD\_OMNI EF.1992.0039 vom 1. Juli 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-07-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1992.0039](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1992.0039)

FR: VD\_OMNI EF.1992.0039 du 1 juillet 1993

IT: VD\_OMNI EF.1992.0039 del 1 luglio 1993

### Regeste

SI Beaupré SA | RR. Immeuble locatif estimé à 1'500'000.- à Lutry. Loyers modérés, entretien normal. Taux moyen de 7.5 % retenu pour la capitalisation du rendement annuel brut.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 01.07.1993 EF.1992.0039

SI Beaupré SA | RR. Immeuble locatif estimé à 1'500'000.- à Lutry. Loyers modérés, entretien normal. Taux moyen de 7.5 % retenu pour la capitalisation du rendement annuel brut.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 1er juillet 1993

\_\_\_\_\_ sur le recours interjeté par BEAUPRE SA , à Vevey, dont le conseil est l'avocat Denis Sulliger, Av. Paul-Ceresole 3, à 1800 Vevey, contre la décision rendue le 15 octobre 1992 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux, relative à l'estimation de la parcelle n° 180 de la commune de Lutry.

\*\*\*\*\* Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. E. Poltier, président J. Morel, assesseur R. Ernst, assesseur Greffier : M. T. Thonney, s'entend et constate en fait : \_\_\_\_\_ A. La société Beaupré SA, dont le siège social est à Vevey, est propriétaire de la parcelle n° 180 du cadastre de la Commune de Lutry. Sis route de Taillepied 102, ce bien-fonds de 813 m<sup>2</sup> supporte un immeuble locatif construit en 1956, de douze appartements avec cinq garages individuels et cinq places de parc. B. Le 6 novembre 1991, dans le cadre de la révision générale des estimations fiscales, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux a remis à la propriétaire précitée une demande de renseignements. Sur la base de ce questionnaire dûment rempli et complété d'un état locatif de Fr. 112'788.- daté du 31 octobre 1991, la commission a fixé, le 3 juin 1992, la nouvelle estimation à Fr. 1'500'000.-. La société Beaupré SA a recouru contre cette décision auprès de la commission, laquelle a confirmé la nouvelle estimation le 15 octobre 1992. L'autorité précisait à cette occasion que son calcul reposait sur une capitalisation du rendement annuel brut à un taux de 7.5 %, taux représentant la moyenne entre les taux prévus par les directives du Département des finances de 6-6.5 % pour la valeur vénale et de 8-8.5 % pour la valeur de rendement. C. Par acte de recours du 23 octobre 1992, complété par un mémoire du 5 novembre 1992, la société Beaupré SA s'est pourvue contre cette décision devant le Tribunal administratif. Ses conclusions tendent à la réforme de dite décision en ce sens que la nouvelle estimation de son immeuble sis Route de Taillepied 102 est fixée à Fr. 1'327'000.-. Elle fait valoir qu'au vu de l'état actuel du marché immobilier, le taux retenu par la commission n'est pas réaliste et propose un taux de capitalisation moyen du rendement annuel brut de 8.5 %. Elle estime en outre que l'estimation litigieuse ne tient

pas compte de l'état vétuste de certains éléments de l'immeuble qui nécessitera d'importants investissements à court et à moyen terme. En temps utile, la recourante a effectué l'avance de frais requise de Fr. 1'250.-. Le tribunal a tenu audience à Lutry le 5 mars 1993 en présence, pour la recourante, de Robert Steiger, Elsy Loosli et Marcel Currat, assistés de leur conseil, l'avocat Denis Sulliger, ainsi que, pour la commission, de MM. Bally et Faivre. Il a effectué une visite des lieux et a entendu les parties dans leurs explications. La commission a produit un tableau comprenant les prix de transactions d'immeubles locatifs de la région de Lavaux ainsi que leur état locatif. Le tribunal a imparti à la recourante un délai complémentaire afin qu'elle produise des pièces destinées à établir le coût des investissements projetés et se détermine sur le tableau produit par la commission.

considérant en droit : \_\_\_\_\_ 1. L'autorité intimée a fondé l'estimation fiscale de l'immeuble de la recourante sur l'état locatif existant le 31 octobre 1991 qu'elle a capitalisé à un taux de 7.5 % représentant la moyenne entre les taux de 8.5 % et 6.5 % respectivement prévus par les Instructions du Département des finances du 30 janvier 1991 (ci-après les Instructions) pour le calcul de la valeur de rendement et de la valeur vénale. La recourante conteste le taux moyen retenu par la commission et considère qu'il ne tient pas compte du niveau actuel du marché immobilier pas plus que de l'état de son immeuble lequel nécessite selon elle d'importants investissements à court et moyen terme. Elle conclut subsidiairement à l'application d'un taux moyen légèrement inférieur à 8 % compte tenu d'un taux de capitalisation pour la valeur de rendement de 8.75 %. a) S'agissant de la valeur de rendement, l'art. 2 al. 3 LEFI prévoit que celle-ci correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. Quant à l'art. 7 REFI, dans sa teneur en vigueur dans le cadre de la révision générale, il précise que la capitalisation s'opère sur la base de 5 à 6% du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble. S'agissant d'un immeuble locatif, l'art. 21 ajoute que cette valeur s'obtient en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble; la justification du taux doit en outre résulter d'une prise en considération des frais généraux et des frais d'entretien. Le taux de l'intérêt hypothécaire pratiqué par le Crédit Foncier Vaudois pour les hypothèques en 1er rang, prêts anciens, constitue dans le canton de Vaud le taux de référence pour fixer le niveau des loyers au sens de l'art. 13 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF). A ce titre, il est un élément fiable pour déterminer le loyer de l'argent investi dans l'immobilier. Un taux de rendement est considéré comme équitable lorsqu'il est supérieur d'environ deux points au taux hypothécaire de référence, quelle que soit la proportion de fonds propres et de fonds empruntés investis (Naegeli / Hungerbühler, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, 3ème éd., Zurich 1988, p. 112; v. aussi la jurisprudence citée par Lachat / Micheli, Le nouveau droit du bail, 1990, p. 234). Cette marge, pour schématique qu'elle apparaisse, correspond relativement bien à la réalité économique dès lors qu'il n'est pas rare que le taux d'intérêt hypothécaire réellement appliqué par un grand nombre d'établissements bancaires soit quelque peu supérieur au taux de référence. En outre, cette différence tient compte des divers frais annuels et périodiques occasionnés par l'entretien de l'immeuble. Se fondant sur ce qui précède, le Tribunal administratif applique, en règle générale, pour le calcul de la valeur de rendement, le taux d'intérêt hypothécaire de référence en vigueur au moment de la détermination de l'état locatif majoré de 2 points (Tribunal administratif, arrêt EF 92/031, du 15 janvier 1993). Dans le cas particulier, la jurisprudence précitée conduit à prendre en considération le taux d'intérêt hypothécaire de

référence en vigueur le 1er octobre 1991, soit 6.75 %. Majoré de 2 points, il permet d'obtenir un taux de capitalisation du rendement annuel brut de 8.75 %, soit 0.25 % de plus que le taux retenu par l'autorité intimée. Cette légère différence n'apparaît pas en soi procéder d'un abus du pouvoir d'appréciation dont dispose la commission. On reviendra toutefois plus bas sur les conséquences éventuelles d'un tel écart. Reste à examiner la question du taux retenu pour calculer la valeur vénale à partir du rendement annuel brut. b) Par valeur vénale, il faut entendre la valeur marchande d'un immeuble, compte tenu de l'offre et de la demande; elle doit être fonction de la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 1 REFI). Selon l'art. 8 al. 2 REFI, auquel renvoie l'art. 21 al. 4 REFI, la valeur vénale, à défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissements et les risques de placement sur ces immeubles. Cette solution est également préconisée par les Instructions qui précisent que le taux de capitalisation sera fixé dans la règle à 6 - 6.5 %. Dans une jurisprudence récente, le Tribunal administratif a admis, au vu de l'évolution du marché immobilier, un rapprochement entre la valeur vénale et la valeur de rendement. Il a même constaté que les recommandations contenues dans les Instructions - taux de capitalisation pour le calcul de la valeur vénale : 6 à 6.5% en règle générale; taux pour la valeur de rendement : 8 à 8.5% - impliquaient un écart désormais trop important entre ces valeurs (Tribunal administratif, arrêt précité EF 92/031, du 15 janvier 1993). Il a toutefois précisé qu'une différence de deux points entre le taux de capitalisation utilisé pour le calcul de la valeur de rendement et celui retenu pour le calcul de la valeur vénale pouvait se justifier, notamment lorsque le propriétaire pratique une politique de bas loyers (Tribunal administratif, arrêt EF 92/029, du 23 mars 1993). Dans ce cas en effet, le bailleur tend à créer une réserve latente sur son immeuble qui ne se traduira qu'au moment de sa réalisation. Une telle option du propriétaire doit être prise en compte sans quoi la valeur vénale servant de base à l'estimation fiscale serait largement sous évaluée. En l'espèce, le niveau des loyers pratiqué par la recourante est pour le moins modéré compte tenu du lieu de situation de l'immeuble (périphérie lausannoise, proximité immédiate des transports publics, voisinage de magasins d'alimentation etc.), de son état d'entretien normal et ce, en dépit du passage de la route cantonale en aval. En effet, l'immeuble comporte 8 appartements de cinq pièces d'une surface d'environ 104 m<sup>2</sup> et dont les loyers mensuels bruts s'échelonnent entre Fr. 763.- et Fr. 920, ce qui constitue un prix annuel au m<sup>2</sup> de Fr. 88.- à Fr. 106.-. Quant aux quatre logements de deux pièces d'une surface de près de 69 m<sup>2</sup>, leur loyer mensuel brut se situe entre Fr. 392.- et Fr. 582.-, soit un prix annuel au m<sup>2</sup> allant de Fr. 68.- à Fr. 101.-. En comparaison des loyers pratiqués dans le quartier, voire dans l'est de la périphérie lausannoise, il apparaît ainsi manifeste que le revenu locatif exprime une politique de loyers bons marchés. Cela étant, il se justifie de capitaliser le rendement annuel brut à un taux plus bas que celui de 8.75 % retenu dans le cadre du calcul de la valeur de rendement. L'autorité intimée a retenu un taux de capitalisation de 6.5 % ce qui équivaut, en terme de valeur réelle, à un prix au m<sup>3</sup> de Fr. 323.- qui apparaît faible au vu du degré de confort offert par le bâtiment, de son âge et de sa situation ( voir à titre de comparaison Tribunal administratif, arrêt EF 92/029, du 23 mars 1993 déjà cité). Ce montant est du reste conforme aux ordres de grandeur fournis par les Instructions, voire même se situe dans la partie inférieure de la fourchette fournie par celles-ci. Par ailleurs, il résulte de la liste des transactions intervenues dans le district de Lavaux entre le 21 mars 1990 et le 11 décembre 1992, que le taux moyen utilisé pour le calcul du prix de vente sur la base du revenu locatif est de 6.75 % (calcul

faisant abstraction du taux le plus haut et du taux le plus bas). Certes, ce taux n'est pas directement applicable au cas particulier, ne serait-ce qu'en raison du caractère disparate de la liste produite par l'autorité intimée et du manque de similitude des objets qui y figurent avec l'immeuble de la recourante. Il n'empêche que cet élément confirme qu'il subsiste, en dépit du tassement que connaît actuellement le marché de l'immobilier, un certain écart entre la valeur marchande et la valeur de rendement d'un immeuble situé dans le district de Lavaux. Cette différence s'explique par le fait que les immeubles situés à Lausanne et pratiquement sur tout l'arc lémanique conservent une valeur refuge indépendamment de leur valeur de rendement. A cet égard, la situation de l'immeuble de la recourante ne permet pas de penser qu'il en va différemment dans le cas particulier (voir sur ce point, mais concernant un immeuble sis à Lausanne, Tribunal administratif, arrêt EF 92/031, du 15 janvier 1993 déjà cité). Il se justifiait donc, ainsi que l'a fait l'autorité intimée, de retenir un taux de capitalisation sensiblement plus bas dans le cadre du calcul de la valeur vénale que dans celui de la valeur de rendement. Les éléments qui précèdent permettent de considérer qu'un taux compris entre 6.5 % et 6.75 % tient compte des caractéristiques de l'immeuble sis sur la parcelle n° 180. c) En reprenant les taux de capitalisation les plus favorables à la recourante, soit 8.75 % pour la valeur de rendement et 6.75 % pour la valeur vénale, on pourrait obtenir un taux moyen de 7.75 % pour le calcul de l'estimation fiscale ce qui constituerait un taux légèrement supérieur à celui de 7.5 % retenu par l'autorité intimée et conduirait à une estimation de Fr. 1'455'000.- au lieu de Fr. 1'500'000.-. Le pouvoir d'examen du Tribunal administratif en matière d'estimation fiscale est toutefois limité au contrôle de la légalité y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 36 lit a LJPA), la LEFI ne comportant aucune disposition particulière sur ce point (Tribunal administratif, arrêt EF 92/031 du 15 janvier 1993). Or il apparaît que l'écart entre le taux appliqué par l'autorité intimée et celui résultant d'une moyenne entre les taux les plus favorables à la recourante ne représente que 0.25 point. Après capitalisation du rendement brut, il se matérialise par une différence de Fr. 45'000.- soit environ 3 % du montant de l'estimation contestée. Par conséquent l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant le taux moyen utile pour l'estimation fiscale à 7.5 %. Ce chiffre ne peut qu'être confirmé. 2.

La recourante fait encore valoir que le taux de capitalisation retenu pour la valeur vénale de l'immeuble d'habitation ne peut pas être appliqué aux garages dont les frais d'entretien ne sont pas comparables à ceux engendrés par les appartements. Il est vrai que, dans un arrêt récent, le tribunal a différencié dans le cadre du calcul de la valeur de rendement, pour la raison évoquée par la recourante, le revenu locatif des appartements de celui provenant des places de parc et garages (Tribunal administratif, arrêt EF 91/010, du 5 janvier 1993). Une telle distinction n'est toutefois pas favorable aux recourants dès lors qu'elle tend à baisser le taux de capitalisation du rendement brut. Leur argumentation sur ce point ne fait donc que confirmer l'appréciation de l'autorité intimée qui a choisi un taux légèrement inférieur à 8.75 % pour le calcul de la valeur de rendement. 3.

Enfin la recourante considère que l'estimation incriminée ne tient pas compte des investissements qu'elle devra consentir pour l'entretien de son immeuble à court et moyen terme. Selon la jurisprudence du tribunal, il y a lieu de distinguer entre les frais d'entretien courant et les frais engagés pour rattraper un entretien qui a été négligé. Ce n'est que dans cette seconde hypothèse que l'on pourrait admettre un taux de capitalisation quelque peu plus élevé (TA EF 92/012, du 2 février 1993 et références citées). Dans le cas particulier, l'immeuble de la recourante présente un état d'entretien normal. Par conséquent, les divers travaux auxquels la recourante doit procéder

dans un avenir plus ou moins proche, que l'on peut considérer comme courant au vu de l'âge du bâtiment, ne sont pas de nature à influencer sur le taux de capitalisation; le taux retenu dans le cadre du calcul de la valeur de rendement tient d'ailleurs déjà compte des frais généraux et des frais d'entretien à la charge du propriétaire (l'art. 21 al. REFI le dit d'ailleurs expressément). 4.

En définitive, le recours doit être rejeté, l'estimation fiscale de la parcelle 180 à Lutry devant être confirmée à Fr. 1'500'000.-. Vu l'issue du pourvoi, un émolument de Fr. 1'250.- doit être mis à la charge de la recourante qui n'a en outre pas droit à des dépens (art. 55 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté. II. La décision rendue le 15 octobre 1993 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne est maintenue, l'estimation fiscale de la parcelle no 180 de la commune de Lutry étant fixée à Fr. 1'500'000.-. III Un émolument de Fr. 1'250.- est mis à la charge de la recourante. IV. Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 1er juillet 1993 Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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