

VD_OMNI EF.1992.0048 vom 31. August 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1992.0048

FR: VD_OMNI EF.1992.0048 du 31 août 1993

IT: VD_OMNI EF.1992.0048 del 31 agosto 1993

Regeste

MATALEX PROMOTION SA c/Aigle | Revision générale d'un locatif qui vient d'être rénové : VV=coût des trav.; chgt de jpd : se référer à la notion d'impenses en matière de gains immobiliers (art. 42 et 48 LI). VR=confirmation de jpd en la matière. Rejet.

Erwägungen

E. 2

al. 1 LEFI, l'estimation fiscale est faite en prenant la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale du bien-fonds. L'art. 3 LEFI précise que l'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. Au sens de l'art. 4 REFI, sont considérés comme accessoires des immeubles : "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." Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif a toutefois jugé que bien que les dispositions légales ne fassent pas mention des parties intégrantes, il fallait cependant en déduire que ces dernières devaient, à plus forte raison, être prises en compte dans le calcul de l'estimation fiscale (cf. Tribunal administratif, arrêt EF 91/006, du 12.5.1993), conformément à l'art. 642 al. 1 CC, aux termes duquel "le propriétaire d'une chose l'est de tout ce qui en fait partie intégrante" . L'alinéa 2 de ce même article définit la partie intégrante comme "ce qui, d'après l'usage local, constitue un élément essentiel de la chose et ne peut être séparé sans la détruire, la détériorer et l'altérer." Selon une formule du Tribunal fédéral, les parties intégrantes sont des éléments constitutifs d'une chose qui, pris isolément, ne constituent pas une chose en eux-mêmes. "Ainsi en est-il, par exemple, du mur ou de la charpente d'une maison et d'une manière générale, selon la définition légale, de tout ce qui compose la maison comme telle et ne peut en être enlevé qu'en la détruisant, l'endommageant ou la modifiant " (ATF 64 II 83, sp. 85 - JT 1938 I 518, sp. 520; v. également Paul-Henri Steinauer, Droits réels, Berne, 1985, p. 274). a) La recourante estime notamment que la valeur vénale devrait coïncider avec celle de rendement, cette dernière devant en définitive être seule prise en compte pour fixer l'estimation fiscale. Il est vrai que l'art. 8 al. 2 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après : REFI) prévoit qu' "à 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." En l'espèce, le tribunal n'est pas dépourvu d'indications relatives à la valeur vénale; il dispose au contraire du décompte d'ARCO Architecture et Conseils SA, qui permet précisément d'établir la nouvelle valeur vénale de l'immeuble litigieux. En effet, selon la jurisprudence constante de la CCEF, confirmée par le Tribunal administratif, la nouvelle valeur vénale après des travaux de transformations représente, dans le cadre d'une mise à jour motivée par des travaux de transformations,

l'investissement consenti par le propriétaire (cf. Tribunal administratif, arrêts EF 91/006, du 12.5.1993, et les références citées); ce raisonnement doit s'appliquer par analogie dans le cadre d'une révision générale si, comme en l'espèce, l'immeuble à estimer vient d'être rénové; il faut par conséquent se référer au décompte précité. Celui-ci comporte six postes, représentant un montant total de Fr. 3'839'359.--, qui sont les suivants :	
0)	Fr. 1'533'098.20
préparatoires (CFC 1)	Fr. 201'913.00
2)	Fr. 1'859'801.70
extérieurs (CFC 4)	Fr. 66'461.30
d'attente (CFC 5)	Fr. 158'174.80
9)	Fr. 19'910.00
Total	Fr. 3'839'359.00.

Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif a jugé que certains frais, tels les travaux préparatoires ou les frais secondaires, ne devaient pas entrer en ligne de compte dans le calcul de la nouvelle valeur vénale au motif qu'ils n'apportaient pas de plus-value durable à l'immeuble (Tribunal administratif, EF 91/006, du 12.5.1993, et les références citées). Cette conception doit être reconsidérée. En effet, aux termes de la loi, la valeur vénale d'un immeuble constitue sa valeur marchande (art. 2 al. 4 LEFI); par conséquent, il faut prendre en compte l'ensemble des frais immobiliers de nature à influencer le prix de vente de l'immeuble auxquels ils se rapportent, ainsi que le prévoient les dispositions de la loi du 26 novembre 1956 sur les impôts directs cantonaux (LI) en matière de gains immobiliers, dont il convient de s'inspirer vu la similitude de la problématique. L'art. 42 LI définit en effet la valeur de l'immeuble par son prix d'acquisition augmenté des impenses, ces dernières représentant les dépenses inséparablement liées à l'acquisition ou à l'aliénation, ou qui contribuent à l'augmentation de la valeur de l'immeuble (art. 48 LI). Elles comprennent notamment : "a) les droits de mutation sur les transferts à titre onéreux, les frais d'actes et d'enchères; b) les commissions et frais de courtage effectivement payés pour l'achat et la vente; c) les dépenses donnant une plus-value à l'immeuble; d) le coût de travaux d'utilité publique mis à la charge du propriétaire; e) l'acquisition et le rachat de servitudes; f) les frais des emprunts hypothécaires contractés au moment de l'achat, de même que les frais des emprunts contractés pour des transformations et réparations." En matière d'estimation fiscale, il s'agit de fixer la valeur vénale de l'immeuble selon les mêmes principes, soit en prenant en compte notamment le prix d'achat de l'immeuble, du terrain, ainsi que toutes les impenses au sens de l'art. 48 LI; cela vise aussi bien les "dépens donnant une plus-value à l'immeuble" (art. 48 lit. c LI) que les autres frais visés par cette disposition. Il suffit dès lors de se référer au décompte fourni par la recourante pour constater qu'il doit intervenir dans sa totalité pour le calcul de la valeur vénale; en effet, toutes les dépenses qu'il recouvre constituent des impenses au sens de l'art. 48 LI, à l'exception, peut-être, du CFC 9 ("ameublement et décoration"). La question de savoir si ce poste doit intervenir dans le calcul de la valeur vénale peut toutefois demeurer ouverte : la somme en cause, de Fr. 19'910.--, faible eu égard à la valeur du bâtiment, est de toute manière peu déterminante dans le cadre de l'estimation fiscale; elle peut par conséquent être négligée. Au demeurant, la différence résultant du montant du coût final de construction établi par Arco Architecture et Conseils SA en juin 1991, de Fr. 3'839'359.--, et son arrondi, soit Fr. 3'800'000.--, qui, par simplification sera pris en compte pour le calcul de l'estimation fiscale, compense largement la somme représentée par le CFC 9. b) 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, 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. La recourante expose que la valeur de rendement devrait correspondre à la capitalisation du revenu locatif à un taux de 9 % ou à la capitalisation du rendement net à un taux de 7,2 %. Le tribunal de céans a récemment jugé dans un arrêt de principe que pour calculer la valeur de rendement des immeubles locatifs, il convenait de prendre pour base le taux de l'intérêt hypothécaire en 1er rang en vigueur à la date choisie pour l'établissement de l'état locatif et d'y ajouter environ 2 % pour obtenir le taux de capitalisation déterminant (Tribunal administratif, arrêt EF 92/029, du 23.3.1993, et les références citées). Il a en effet considéré qu'une telle façon de procéder permettait d'assurer une certaine égalité de traitement entre propriétaires et qu'elle était au demeurant conforme à la pratique des experts immobiliers (Tribunal administratif, arrêt EF 92/031, du 15.1.1993). Il n'y a pas donc pas lieu de la remettre en cause ici. A cet égard, la société recourante a produit deux états locatifs, l'un au 1er janvier 1991, de Fr. 245'460.--, le second, au 1er octobre 1991, de Fr. 248'460.--. Le taux qui prévalait au 1er janvier 1991 était de 6,25 % alors que celui en vigueur au 1er octobre 1991 était de 6,5 %, de sorte qu'en vertu de la jurisprudence précitée, la valeur de rendement de l'immeuble litigieux se situe entre Fr. 2'975'000.-- (245'460.-- capitalisé au taux de 8,25 %) et Fr. 2'923'000.-- (248'460.-- capitalisé au taux de 8,5 %). L'estimation fiscale représentant la moyenne entre la valeur vénale (en l'espèce, Fr. 3'800'000.--) et la valeur de rendement, on obtient ainsi une estimation fiscale comprise entre Fr. 3'360'000.-- et Fr. 3'387'000.--. Dès lors, le montant de Fr. 3'310'000.-- retenu par la commission de district n'apparaît pas excessif. La recourante invoque encore un calcul de la valeur de rendement sur la base de la méthode du rendement net. Cependant, les experts immobiliers procèdent généralement, on l'a vu, à l'estimation des immeubles d'habitation collectives en se fondant sur le rendement brut. L'art. 21 REFI en fait de même, en excluant ainsi une évaluation sur la base du rendement net, au motif que cette méthode est sans doute tout à la fois plus difficile à pratiquer et moins fiable, voire moins sûre s'agissant du respect du principe de l'égalité de traitement; il suffit d'ailleurs de se demander comment procéder au calcul du rendement net d'un immeuble donné (au regard de ses charges diverses et variables) pour mesurer l'ampleur du problème. Le tribunal retient ainsi que les commissions de district sont fondées à procéder exclusivement pour ce type d'immeubles sur la base de la méthode du rendement brut. Le taux de capitalisation retenu doit bien sûr être justifié (art. 21 al. 2 REFI) et assurer, en règle générale, un rendement net normal; tel est précisément le cas si l'on procède de la manière décrite ci-dessus. A supposer d'ailleurs, dans le cas d'espèce, que l'on admette le rendement net computed par la recourante de Fr. 186'400.--, auquel on appliquerait le taux de 6%, correspondant au taux le plus favorable prévu par l'art. 7 al. 1 REFI, la valeur de rendement s'établirait alors à Fr. 3'107'000.--, soit un montant supérieur à la valeur de rendement de Fr. 2'923'000.-- retenue par la Commission de district. Force est dès lors d'écarter le moyen de la recourante tiré d'un calcul fondé sur la méthode du rendement net. 3. Le recours doit donc être rejeté et les frais du présent arrêt mis à la charge de la société recourante.

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