

VD_OMNI EF.1993.0062 vom 30. Dezember 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1993.0062

FR: VD_OMNI EF.1993.0062 du 30 décembre 1998

IT: VD_OMNI EF.1993.0062 del 30 dicembre 1998

Regeste

ERNI Evelyne c/ CEFI du Pays d'Enhaut | Même en revision générale, les lots de PPE doivent être estimés indépendamment et non, malgré la confusion des textes (LEFI-20 et art. 6 de l'arrêté du CE sur la PPE) selon une estimation globale de l'immeuble répartie entre les lots au prorata des part car les millièmes inscrits au RF ne sont pas fixés uniquement selon des critères économiques. Le prix au m² à utiliser tient compte des avantages découlant de l'usage des parties communes de l'immeuble, qui ne sont pas estimées séparément.

Erwägungen

E. 1

Objet (...)

E. 2

selon la région et le type d'immeuble (genre de construction, qualité du travail, des matériaux, année de construction)."

E. 3

Valeur de rendement A défaut de loyer ou s'il ne correspond pas aux loyers normaux de la région, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire au m². Pour une villa, il peut être estimé entre fr. 100.-- à 200.-- par m². Pour un immeuble locatif, industriel ou commercial, il y a lieu d'appliquer les valeurs indicatives des instructions pour la première catégorie d'immeubles." c) On constate ainsi que l'arrêté du Conseil d'Etat relatif à la propriété par étages prévoit de répartir entre les lots une estimation fiscale arrêtée globalement pour l'immeuble, tandis que les directives du département des finances envisagent au contraire une estimation au mètre carré, tant pour la valeur vénale que pour la valeur de rendement, sans recourir à la fixation préalable d'une valeur pour l'immeuble entier. d) Dans un premier temps, la pratique du Tribunal administratif a appliqué la méthode prévue par l'arrêté du Conseil d'Etat et jugé qu'en cas de revision générale, la règle est l'estimation globale avec répartition au prorata des millièmes (arrêt EF 96/0010, X SA c/ CEFI de Lausanne du 7 juin 1996, qui n'évoque cependant pas l'existence des directives citées ci-dessus). Par la suite, le tribunal a appliqué les directives du Département des finances et déterminé un prix au m² pour chaque part de PPE, séparément, en considérant que chaque logement d'un même immeuble ne présente en principe pas les mêmes caractéristiques, notamment quant à sa situation et à son ensoleillement (arrêt EF 95/0114, H. J.-P.c/ CEFI de Lausanne du 4 février 1997, qui déclare abruptement que l'art. 6 de l'arrêté du Conseil d'Etat n'est pas contraire à une telle solution). Le tribunal s'en est tenu ensuite à cette solution qualifiée de "jurisprudence au demeurant très récente" (arrêts EF 95/0107 et EF 95/0108, G, c/ CEFI de Lausanne, du 30 juillet 1997). e) L'arrêté

du Conseil d'Etat du 6 juin 1965 relatif à la propriété par étages a été adopté lors de l'introduction en droit suisse des règles sur la propriété par étages (art. 712a ss CC entrés en vigueur le 1er janvier 1965). Les art. 2 à 7 de l'arrêté du 9 juin 1965 en constituent le chapitre II consacré aux règles particulières dans la constitution de la propriété par étages. L'art. 6 al. 1 de cet arrêté règle ainsi le mode de répartition de l'estimation fiscale, figurant sur le feuillet de base pour l'immeuble entier, entre les feuillets spéciaux ouverts lors de la constitution de la copropriété. Cette répartition a lieu en fonction des quote-part attribuées à chaque propriétaire. Ce régime se comprend aisément pour des motifs pratiques lorsqu'il s'applique au moment de la constitution de la propriété par étages (mais on pourrait aussi assimiler la constitution d'une PPE à une division de bien-fonds justifiant une mise à jour de l'estimation fiscale au sens de l'art. 20 LEFI, ainsi que le laisse entendre l'arrêt FI 94/149 du 1er juin 1995). Il est en revanche évident que si un lot est vendu après la constitution de la PPE, son estimation fiscale est soumise à une "mise à jour" au sens de l'art. 20 LEFI; c'est d'ailleurs ce qui explique parfois la disparité dans les estimations fiscales des lots de PPE d'un même immeuble (arrêt FI 94/149 précité). La commission intimée, qui a appliqué l'art. 6 al. 1 de l'arrêté du Conseil d'Etat, fait valoir que l'alinéa 2 de cette disposition (estimation indépendante des lots) ne s'applique qu'à la "révision ordinaire" (suite à une vente par exemple), mais pas à la révision générale. En somme, ce n'est qu'en cas de "mise à jour" au sens de l'art. 20 LEFI qu'il a aurait lieu d'estimer un lot de manière indépendante selon l'art. 6 al. 2 de l'arrêté du 9 juin 1965. Cependant, le texte de cette dernière disposition n'est pas particulièrement clair car il se réfère aux "révisions, périodiques" : cette désignation évoque à la fois les révisions générales au sens de l'art. 22 LEFI, et les "mises à jour" auxquelles, selon l'art. 20 LEFI, la commission de district "procède périodiquement" en cas de mutation ou de construction notamment. On observera d'ailleurs au passage que l'art. 20 LEFI prête lui aussi à confusion car les mises à jour ne sont pas "périodiques" puisqu'elles n'interviennent pas selon des périodes régulières mais au contraire au hasard des mutations - soit des transferts - ou des travaux de construction effectués. Ce sont plutôt les révisions générales qui, du moins à une certaine époque, intervenaient à des périodes régulières d'environ dix ans. Il faut bien reconnaître que la formulation confuse de ces différents textes ne permet pas d'écarter l'interprétation consistant à prévoir, pour la révision générale, une estimation fiscale globale pour l'immeuble et à la répartir sur les feuillets spéciaux de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part. L'art. 2 LEFI, qui prescrit de déterminer l'estimation fiscale "par bien-fond" (et non par immeuble immatriculé ou par feuillet, v. art. 943 al. 1 ch. 1 et 4 CC et art. 10a ORF), paraît aussi permettre une interprétation impliquant une estimation globale de l'immeuble avec répartition selon les quote-parts, mais on ne saurait oublier que la LEFI du 18 novembre 1935 est antérieure à l'introduction de la copropriété par étage en droit suisse. Or il ne faut pas perdre de vue que la fixation des parts de copropriété, qui est déterminante pour certains aspects du droit de vote des copropriétaires (art. 712 g al. 3 CC), pour le quorum de l'assemblée générale (art. 712 p al. 1 CC) ainsi que pour la répartition des charges (art. 712 h al. 1 CC), ne se fonde pas uniquement sur des critères économiques mais peut au contraire dépendre d'autres facteurs et même, d'une manière générale, de l'appréciation des intéressés (ATF 116 II 55, concernant l'action en rectification de l'art. 712e CC). Ainsi, les parts ne correspondent pas nécessairement à la valeur vénale ou à la valeur de rendement respectives des lots, ou à la moyenne des deux. Pour ce motif, une méthode fondée sur l'estimation globale de l'immeuble répartie au prorata des quote-parts risquerait de créer des distorsions qui, suivant les critères utilisés initialement pour fixer les quote-parts inscrites au registre foncier,

avantageraient certains copropriétaires et en désavantageraient d'autres. Cette situation n'est pas conforme à la règle fondamentale de la LEFI qui déclare déterminante la moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement du bien à estimer. Il n'est pas impossible non plus, notamment pour ce qui concerne la valeur vénale, que la somme de la valeur des lots ne concorde pas avec la valeur de l'immeuble envisagé comme un unique objet. Finalement, on aboutirait à une solution contraire à la loi en fixant l'estimation des lots autrement qu'en faisant la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale du lot pris isolément. Il faut ainsi s'en tenir aux derniers arrêts rendus et écarter la solution de l'estimation globale avec répartition entre les lots au prorata des millièmes. C'est donc individuellement que la parcelle de la recourante doit être estimée, compte tenu de sa surface et de sa situation.

f) On précisera pour terminer que le prix au m² qui sera utilisé doit tenir compte des avantages découlant de l'usage des parties communes de l'immeuble, si bien qu'il n'y a pas lieu de procéder à une estimation séparée de la valeur des parties communes: cette valeur est en somme incluse dans la valeur au m² arrêtée pour les parts. Cela résout le problème, soulevé par la recourante, tenant au fait que l'un des logements de l'immeuble n'est pas constitué en lot mais réservé à l'appartement du concierge commun de quatre copropriétés, qui sont toutes intéressées à la servitude d'usage d'appartement constituée à cet effet. 3.

La valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI). L'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) précise que la valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. La part de PPE de la recourante a une surface de 53, 27 m², arrondi à 53 m². La CEFI a estimé le prix au mètre carré de l'immeuble à 4300 francs. Ce montant, qui se situe à l'intérieur de la fourchette retenue par les directives citées plus haut, n'est pas contesté sur le principe par la recourante. Après avoir visité l'appartement, situé au 1er étage à l'ouest, le tribunal a constaté qu'il jouissait d'un ensoleillement restreint, non pas à cause des mélèzes invoqués par la recourante, car ces arbres gênent davantage les propriétaires de l'immeuble voisin, mais à cause de l'avant toit important abritant le balcon. L'appartement ne jouit pas non plus de la vue sur les montagnes, car il se trouve sur le côté de l'immeuble construit contre la pente opposée à la vallée. Ces désavantages ne sauraient cependant justifier une réduction de la valeur de 10 %, comme le soutient la recourante, mais de tout au plus 5 %. Le prix au m² sera ainsi fixé à fr. 4'100.-, ce qui donne, pour une surface de 53 m², une valeur vénale de 217'300 francs. 4.

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. L'art. 2 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) précise que la valeur de rendement d'un immeuble locatif s'obtient en capitalisant le revenu brut à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble (6 à 9 %). Lorsqu'une partie de l'immeuble est occupée par le propriétaire, se trouve vacante, ou si le montant du loyer n'est pas connu, la commission l'évalue. La CEFI a estimé le revenu locatif des appartements de toute la PPE à fr. 160.- le m². Cette valeur peut être diminuée à fr. 150.- pour l'appartement de la recourante compte tenu des désavantages liés à la situation de son appartement dans l'immeuble, ce qui équivaut à un loyer annuel de fr. 7'950.-, capitalisé à un taux de 8,5 %. On obtient ainsi une valeur de rendement de $7'950 \times 100 / 8,5 = 93'529$ francs.

5. Compte tenu de ce qui précède, l'estimation fiscale de l'immeuble de la recourante doit être fixée à 155'000 francs (soit $(217'300 + 93'529) / 2 = 155'414$ arrondi à

155'000). Cette valeur étant inférieur de plus de 5 % à la valeur arrêtée par l'autorité intimée, le tribunal en conclut que le recours doit être partiellement admis et l'estimation fiscale réduite à fr. 155'000.--. Un émolument réduit de fr. 400.- est mis à la charge de la recourante.

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