

# VD\_OMNI EF.1993.0073 vom 30. Mai 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-05-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1993.0073](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1993.0073)

FR: VD\_OMNI EF.1993.0073 du 30 mai 1994

IT: VD\_OMNI EF.1993.0073 del 30 maggio 1994

## Regeste

Fondation de Famille W. de Neufville | rejet; immeuble locatif; écart de 5% entre l'estimation attaquée et l'estimation revue selon la méthode Joye insuffisant pour retenir un abus du pouvoir d'appréciation.

## Erwägungen

### E. 2

de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale d'un bien-fonds est calculée en prenant la moyenne entre sa valeur vénale et sa valeur de rendement. 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. La valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande.

2. 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. a) 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, arrêts EF 92/031,

du 15 janvier 1993, EF 92/039, du 1er juillet 1993, déjà cité). Dès lors qu'une augmentation du taux d'intérêt hypothécaire entraîne généralement une hausse des loyers et donc des états locatifs, cette solution permet au surplus d'assurer une certaine égalité de traitement entre propriétaires même si les états locatifs n'ont pas été établis à la même date (Tribunal administratif, arrêts EF 92/012, du 2 février 1993, EF 92/031, du 15 janvier 1993, déjà cité).

b) La commission a calculé la valeur de rendement des immeubles de la recourante sur la base de l'état locatif au 17 juillet 1992, capitalisé à un taux de 8,75%. Ce faisant, la commission n'a certainement pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Le taux de capitalisation retenu correspond effectivement à un taux supérieur de deux points au taux d'intérêt hypothécaire de référence en vigueur à cette date. Il tient en outre déjà compte des charges liées à l'exploitation de l'immeuble. Quant à la date déterminante pour l'état locatif, elle a été fournie par la recourante et n'est de ce fait pas critiquable en soi. Elle correspond en outre au moment où l'autorité de première instance a statué et, comme on l'a déjà dit, ne crée pas d'inégalité de traitement dans la mesure où le taux de capitalisation lui est lié. La recourante préconise l'application d'un taux de capitalisation plus élevé qui tienne compte des investissements qu'elle devra consentir pour l'entretien de son immeuble. 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 (Tribunal administratif, arrêts EF 92/039, du 1er juillet 1993, EF 92/012, du 2 février 1993, déjà cités, et références citées). Dans le cas particulier, l'immeuble de la recourante présente un état d'entretien normal, comme elle l'a d'ailleurs indiqué dans le questionnaire ad hoc établi en vue de l'établissement de la nouvelle estimation fiscale. Par conséquent, les divers travaux auxquels la recourante doit procéder dans un avenir plus ou moins proche, que l'on peut considérer comme courants 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. 2 REFI le dit d'ailleurs expressément s'agissant de la valeur de rendement). Dans ces conditions, le grief de la recourante doit être écarté et la valeur de rendement arrêtée à Fr. 847'000.--. Reste à examiner les griefs invoqués à l'encontre de la valeur vénale retenue par la commission. 3.

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 le cas particulier, la commission a, en l'absence de transactions récentes effectuées dans le quartier, appliqué la méthode subsidiaire prévue à l'art. 8 al. 2 REFI en capitalisant le rendement annuel brut de l'immeuble au taux de 6,95 %. La recourante ne conteste pas la méthode retenue, mais estime en revanche que le taux de capitalisation doit être le même que celui retenu pour déterminer la valeur de rendement. a)

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 EF 92/031, du 15 janvier 1993, déjà cité). Il a toutefois précisé qu'une différence de deux points entre le taux de capitalisation utilisé pour l'établissement de la valeur de rendement et celui retenu pour fixer 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. b) En l'espèce, le bâtiment litigieux comprend six appartements de deux à quatre pièces loués pour un prix mensuel brut compris entre Fr. 807.-- pour le meilleur marché des deux pièces et Fr. 1'332.-- pour le plus cher des quatre pièces. Ces loyers représentent un prix annuel moyen au m<sup>2</sup> d'environ Fr. 170.--. Le niveau des loyers pratiqué par la recourante reste relativement modéré compte tenu de la situation de l'immeuble (proximité immédiate des transports publics et du centre commercial des Bergières), de son état d'entretien normal et du calme relatif dont ses occupants peuvent jouir, étant en retrait des principaux axes routiers qui desservent le quartier. A titre de comparaison, le tribunal de céans a confirmé l'existence de loyers modérés, s'agissant de deux immeubles de quinze appartements situés à l'avenue Vinet, dont les loyers représentaient un prix annuel moyen au m<sup>2</sup> approximatif de Fr. 165.--, respectivement de Fr. 160.-- pour un prix au m<sup>3</sup> de Fr. 508.--, respectivement de Fr. 480.-- (arrêt EF 93/051 et 93/052, du 25 janvier 1994). 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. c) Le taux de capitalisation de 6,95 % appliqué en l'espèce par l'autorité intimée est d'environ 0,5 % supérieur à celui prévu par les Instructions. Il équivaut, en terme de valeur réelle, à un prix au mètre cube de Fr. 470.-- qui apparaît correct compte tenu du type et de l'âge du bâtiment, engendrant des contraintes importantes en cas de transformations ou de reconstruction (voir à titre de comparaison Tribunal administratif, arrêts EF 91/017, du 12 mai 1993, EF 92/029, du 23 mars 1993 déjà cité). Le tribunal a d'ailleurs déjà jugé qu'en dépit du tassement que connaissait actuellement le marché immobilier, il subsistait un certain écart entre la valeur marchande et la valeur de rendement d'un immeuble situé à Lausanne. 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, Tribunal administratif, arrêts EF 92/031, du 15 janvier 1993 et 92/039, du 1er juillet 1993, déjà cités). Enfin, c'est en vain que la recourante soutient que l'existence d'une servitude de restriction du droit de bâtir serait un élément dont il faudrait tenir compte dans le calcul de la valeur vénale. En effet, la valeur marchande du bâtiment n'est pas diminuée puisque la faculté de l'entretenir, voire de le rénover dans son enveloppe actuelle, est conservée. 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 de 6,95 % tient compte des caractéristiques de l'immeuble sis sur la parcelle n° 250. En conséquence, la valeur vénale de l'immeuble fixée à Fr. 1'066'360.-- doit être confirmée, ce qui conduit à confirmer l'estimation fiscale attaquée. d) A titre de vérification, le tribunal de céans a pour principe de calculer la valeur vénale en partant de la valeur dite intrinsèque des immeubles considérés qu'il convient de pondérer par la valeur de

rendement selon la formule ci-dessous (Cf. Philippe Joye, "Evaluer un bien immobilier dans un marché à l'offre", Fribourg, Droit de la construction 92/1): Valeur vénale = valeur intrinsèque + 2 X valeur de rendement

### E. 3

La valeur intrinsèque s'obtient en évaluant le prix de la construction à neuf diminuée d'un amortissement en fonction de l'âge du bâtiment et de son état d'entretien, à laquelle il convient d'ajouter le prix du terrain. Dans le calcul de contrôle qu'elle a opéré, la commission a retenu un prix du terrain de Fr. 800.-- le mètre carré qui paraît trop élevé au regard de la situation de l'immeuble et des restrictions de bâtir qui la grèvent. Selon ses assesseurs spécialisés, un prix de Fr. 600.-- le mètre carré serait plus raisonnable. Au vu des caractéristiques de l'immeuble considéré, le tribunal considère qu'il y a lieu de prendre pour base un prix de construction à neuf de Fr. 500.- par m<sup>3</sup>. Afin de tenir compte de son ancienneté et de son état de conservation, le tribunal fixe à 30 % le taux de vétusté. Ces éléments conduisent aux résultats suivants en appliquant la "méthode Joye": Valeur de rendement en Fr. : 846'994.-- Valeur intrinsèque en Fr. : 1'195'450.-- Valeur vénale en Fr. : 963'146.-- Valeur vénale selon la commission en Fr. : 1'066'360.-- L'estimation fiscale de la parcelle n° 250 de la Commune de Lausanne devrait être arrêtée à Fr. 905'000.-- (Fr. 846'994.-- + Fr. 963'146.-- : 2) si l'on appliquait la "méthode Joye", alors que la Commission de district l'a fixée à Fr. 956'000.--. Le tribunal, dans l'examen des recours, est limité au contrôle de la légalité (art. 36 lit a LJPA), dès lors que la LEFI ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité. La faible disparité des estimations en cause (soit Fr. 51'000.-- ou 5,3 %) sans être négligeable reste dans les limites du pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité d'estimation en première instance (voir également EF 93/029, du 8 septembre 1993, s'agissant d'une variation semblable). L'estimation de la parcelle n° 250 de la commune de Lausanne doit donc être maintenue à Fr. 956'000.--. 4. Le recours est ainsi rejeté. Vu l'issue du pourvoi, un émolument de justice fixé à Fr. 800.-- est mis à la charge de la recourante, qui n'a pas droit à des dépens (art. 55 LJPA).

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