

VD_OMNI EF.1994.0020 vom 12. Juli 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0020

FR: VD_OMNI EF.1994.0020 du 12 juillet 1994

IT: VD_OMNI EF.1994.0020 del 12 luglio 1994

Regeste

MOGNETTI Armand | Le revenu déterminant est celui de l'année précédant l'estimation. Le taux doit être augmenté pour tenir compte de bas loyers et du mauvais état d'entretien.

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. 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. 3.

La commission a admis, en revenant sur sa première estimation d'octobre 1993, de fonder ses calculs sur les rendements effectifs des immeubles, fournis par le recourant. Elle a toutefois retenu les chiffres de 1990, fournis initialement par le recourant, et non pas ceux des années suivantes que celui-ci a produits avec son recours du 25 novembre 1993. Il s'agit du premier point litigieux qu'il convient de régler. Conformément à l'art. 6 REFI, la valeur de rendement des immeubles est calculée dans la règle d'après le rendement normal de l'année précédente. En l'espèce, ce sont donc bien les chiffres correspondant à l'année 1992 qui doivent être pris en compte, soit 92'000 francs pour le bâtiment locatif et 315'000 francs pour l'hôtel, le recours devant être admis sur ce point là, même si l'on peut faire grief au recourant de n'avoir pas dès le début de 1993 fourni à la commission les éléments permettant de fonder la nouvelle estimation fiscale.

4. Il reste à examiner la seconde question litigieuse, qui est celle du taux appliqué, en rappelant que la commission a choisi un taux de 7,75%, représentant une moyenne entre le taux applicable pour le calcul de la valeur de rendement de 8,75% et celui permettant de capitaliser la valeur vénale (6,95%), le recourant revendiquant quant à lui un taux de 8,5%. 4.1

En ce qui concerne la valeur de rendement, le Tribunal administratif se réfère d'une manière générale au taux de l'intérêt hypothécaire pratiqué par le Crédit Foncier Vaudois pour les hypothèques en 1er rang, prêts anciens, parce qu'il 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). En l'espèce, le taux des prêts hypothécaires en 1er rang était de 6,75% en été 1992. Le taux applicable à la valeur de rendement devrait donc être de 8,75%, mais le Tribunal administratif considère qu'il doit in casu être porté à 9%. En effet, 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. Dans cette seconde hypothèse on peut 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 et références citées). Dans le cas particulier, les immeubles du recourant sont dans un mauvais état d'entretien comme il l'a d'ailleurs indiqué dans le questionnaire ad hoc établi en vue de l'établissement de la nouvelle estimation fiscale. Des travaux importants seront nécessaires dans un avenir plus ou moins proche et il convient d'en tenir compte en augmentant légèrement le taux applicable à la capitalisation.

4.2 Pour le calcul de la valeur vénale, il s'agit de déterminer 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.

E. 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 des immeubles au taux de 6,95%. Le recourant 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, soit 8,5%. 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 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. En l'espèce, le bâtiment locatif comprend dix appartements de quatre pièces loués à moins de 800 francs par mois en moyenne, représentant un prix annuel moyen au m² d'environ 60 francs (en ne comptant ni le sous-sol ni les combles). Même en tenant compte du mauvais état d'entretien et du faible niveau de confort, des loyers de cet ordre doivent être considérés comme bas, pour un immeuble situé en plein centre de Lausanne. 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 m² approximatif de 165 francs, respectivement de 160 francs (arrêts EF 93/051 et 93/052, du 25 janvier 1994). Cela étant, il se justifie de capitaliser le revenu locatif brut à un taux plus bas que celui de 8,75% retenu dans le cadre du calcul de la valeur de rendement, le raisonnement s'appliquant, mutatis mutandis, à l'hôtel, immeuble contigu dont l'état d'entretien est également mauvais. Les éléments qui précèdent permettent de considérer qu'un taux de 7%, soit inférieur de deux points au taux applicable pour la valeur de rendement, tient compte des caractéristiques des immeubles en cause, taux qui correspond pratiquement à celui de la commission (6,95%). Il s'ensuit que l'estimation fiscale des immeubles du recourant s'établit de la manière suivante :

Immeuble 5482 Valeur de rendement (92'000 à 9%)	1'022'000.-- Valeur
vénale (92'000 à 7%)	1'314'000.-- Total
:	2'336'000.-- Estimation
fiscale (1/2)	1'168'000.-- Immeuble 5483 Valeur
de rendement (315'000 à 9%)	3'500'000.-- Valeur
vénale (315'000 à 7%)	4'500'000.-- Total
:	8'000'000.-- Estimation
fiscale (1/2)	4'000'000.-- 6. Le

recours doit ainsi être admis, les estimations fiscales litigieuses étant corrigées en fonction des considérants qui précèdent. Les frais d'instruction seront laissés à la charge de l'Etat (art. 55 LJPA).

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