

VD_OMNI EF.1994.0025 vom 27. Februar 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0025

FR: VD_OMNI EF.1994.0025 du 27 février 1995

IT: VD_OMNI EF.1994.0025 del 27 febbraio 1995

Regeste

DE BOURGKNECHT PIERRE c/ CEFI de Lausann | Immeuble situé au Reposoir 16 à Lausanne. VR :taux hypothécaire + 2 points. VV : 6,95 %, Contrôle avec méthode Joye, car éloigné du centre et composé en partie de surfaces commerciales. Il faut tenir compte du fait que l'immeuble est composé pour - un tiers de garage (coûts de construction moins élevés); après correction sur ce point et applic. de la méthode Joye, admission partielle du recours.

Erwägungen

E. 3

Selon cette méthode (désignée plus loin sous le vocable de "méthode Joye", quand bien même il s'agit d'une méthode couramment suivie dans la pratique), la valeur intrinsèque s'obtient en évaluant le prix de la construction à neuf diminué d'un amortissement en fonction de l'âge du bâtiment et de son état d'entretien, auquel il convient d'ajouter le prix du terrain. Les experts considèrent que ce dernier est usuellement compris entre 25 et 30% du prix du bâtiment. La méthode Joye, qui accorde un poids prépondérant à la valeur de rendement dans le calcul même de la valeur vénale, constitue une approche qui permet ainsi de tenir compte de l'évolution du marché des immeubles locatifs qui voit se rapprocher la valeur vénale de la valeur de rendement. Elle s'apparente également à la méthode suivie par la jurisprudence rendue en matière d'expropriation pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble locatif (v. à ce sujet, Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, arrêt du 14 novembre 1971 S.I. Carrefour Prieuré SA c/Pully et ATF 109 Ib 37; voir aussi Grisel, op. cité p. 735; Pierre Moor, Droit administratif, III 1992, p. 417, Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Berne 1986, No 100 ad art. 19 LFEEx et références citées). Le tribunal a appliqué récemment la méthode Joye à plusieurs reprises : cette méthode a été employée d'abord à titre comparatif (arrêts EF 93/042 du 18 octobre 1993; EF 93/060 du 22 février 1994) ou à titre de vérification (arrêts EF 93/050 du 15 mars 1994; EF 93/073 du 30 mai 1994, EF 93/088 du 10 juin 1994;) et enfin à titre préférentiel (arrêts EF 93/087 du 27 mai 1994 et EF 94/028 du 15 juin 1994). e) Il convient de distinguer les deux volets du problème, en analysant d'abord la valeur de rendement, puis la valeur vénale (pour ce second aspect, voir infra lit. f). Le recourant suggère de déterminer la première de la manière suivante : " Etat locatif mai 1992 = Fr. 377'040,00 (recte: 367'260.-) état locatif janvier 1994 (recte: octobre 1993) = Fr. 385'740,00 capitalisation à 9% valeur de rendement respectivement Fr.. 4'189'000,00 et Fr. 4'286'000,00 ./ provision pour gros frais d'entretien, Fr. 150'000,00 valeur retenue actualisée (moyenne) = Fr. 4'087'000,00 " Le recourant estime donc qu'il faut tenir compte, dans une certaine mesure tout au moins, de l'état locatif de son immeuble au 1er octobre 1994. Cette solution est plutôt désavantageuse pour lui; en effet, le taux hypothécaire de référence est à 6% depuis cette date; elle implique un taux de capitalisation

de 8% (6% majoré de 2 points) et détermine ainsi une valeur de rendement de Fr. 4'822'000.-, supérieure à celle arrêtée par la Commission. Quoi qu'il en soit, elle ne saurait être décisive, puisqu'elle est postérieure à la première étape de la révision générale (1991-1992). Elle n'en démontre pas moins que la valeur arrêtée par la CEFI n'est pas excessive. Le recourant fait valoir qu'il devrait engager des frais importants dans le cadre de l'entretien de son immeuble, pour une somme de l'ordre de Fr. 150'000.-S'agissant des travaux à effectuer sur un immeuble, le tribunal de céans a rappelé dans sa jurisprudence récente qu'il y avait lieu de distinguer entre les frais d'entretien courant et les frais engagés pour rattraper un entretien qui a été négligé. Il a considéré que ce n'était que dans cette seconde hypothèse que l'on pourrait sans doute admettre, s'agissant de la valeur de rendement, un taux de capitalisation quelque peu plus élevé que le taux obtenu conformément à la lettre c ci-dessus, soit 8,75% en l'occurrence (Tribunal administratif, arrêts EF 92/012 du 2.2.1993, EF 91/10 du 5.1.1993, EF 92/029 du 23.3.1993). Dans le cas particulier, le recourant a indiqué à l'autorité intimée que son immeuble se trouvait dans un état d'entretien normal. Aucun élément n'accrédite la thèse selon laquelle celui-ci souffrirait d'un retard d'entretien. L'inspection locale n'a pas permis de s'en convaincre. Les frais invoqués relèvent donc de l'entretien courant; à ce titre, ils n'ont pas à être pris en considération de manière autonome, en vertu de l'art. 21 al. 2 REFI, puisqu'ils sont précisément pris en compte par le taux de capitalisation. choisi. Une majoration de deux points du taux hypothécaire en 1er rang est ainsi suffisante. Le recourant expose encore que les loyers sont tributaires de la situation économique générale et de la baisse notable de la demande sur le marché; il explique que cet état de fait provoque "une pression à la baisse" sur les prix des loyers, notamment des surfaces commerciales . Lors de l'audience, se fondant sur l'état locatif au 1er juin 1994, il s'est prévalu également du fait que son immeuble comportait des locaux vacants : deux dépôts, dont l'un de 480 m², et un bureau de 101 m² sont à louer (loyer mensuel total des trois : Fr. 4'950.-); en outre, les baux relatifs à un bureau de 40 m³, ainsi que trois places de parc souterraines ont été résiliés au 30 juin 1994, ce qui représente une perte mensuelle de Fr. 1'720.- qui s'ajoute à la somme de Fr. 4'950.- (cf. état locatif du 1er juin 1994). Le nombre de surfaces commerciales vacantes a effectivement augmenté dans une proportion importante ces dernières années; en effet, on en recensait 122'892 en 1990, 175'145 en 1992 et 329'326 m² en 1993 (chiffres publiés par la Chambre Vaudoise Immobilière en mars 1994, qui se réfère à "Numéris", Service cantonal de recherche et d'informations statistiques). La proportion de logements vacants dans le canton de Vaud s'est également accrue : elle a passé de 0,42% en 1990 à 1,93% en 1993 (134e rapport annuel du CFV concernant l'année 1993). Dans le cas particulier, l'état locatif du 15 mai 1992 adressé à la CEFI n'indique aucun local ou logement vacant. Le second état locatif, produit à l'appui du mémoire de recours, qui prend en considération la situation prévalant au 1er octobre 1993, fait état d'un dépôt (loyer mensuel : Fr. 140.-), de deux appartements respectivement d'une et deux pièces et de deux places de parc souterraines vacants. Il apparaît ainsi que l'immeuble du recourant, qui a une affectation mixte (habitation et surfaces commerciales), a été épargné par ce phénomène en 1991-1992, soit pendant la période déterminante pour la première étape de la révision générale. Cela étant, il n'y a pas lieu de tenir compte de l'évolution récente de la situation locative de l'immeuble, car celle-ci est postérieure à la période décisive. Par surabondance de droit, on relèvera que le taux de vacances de l'immeuble litigieux reste encore relativement modeste et que la durabilité de ce phénomène conjoncturel est incertaine. En résumé, on ne voit pas dans l'argumentation du recourant des motifs emportant la conviction d'écarter la

jurisprudence du tribunal, pour retenir en définitive suivant ses vœux des taux de capitalisation de l'ordre de 9% pour le calcul de la valeur de rendement. L'autorité de céans confirme ainsi le taux de capitalisation de 8,75% (et non 8,5% comme développé dans de la réponse du 15 février 1994) pour la valeur de rendement arrêté par la CEFI dans la décision litigieuse, soit le taux d'intérêt hypothécaire en 1er rang majoré de deux points. f) Le recourant prétend que la valeur vénale de son immeuble ne peut guère s'écarter de la valeur de rendement de celui-ci, pour laquelle il conclut à un montant de Fr. 4'087'000.-. Il est difficile, en l'absence de transferts onéreux, d'arrêter de manière sûre des valeurs vénales immobilières, ce d'autant plus en période de turbulences financières. A cet égard, si la méthode de la valeur intrinsèque est une méthode d'évaluation couramment utilisée, elle présente néanmoins l'inconvénient majeur d'aboutir à un résultat qui dépend fortement de la valeur attribuée aux paramètres pris en compte (Martin Hoesli, André R. Bender, L'expert-comptable suisse 6/93, p. 387 et ss). Les premiers résultats pour Genève d'une étude tendant à la "création d'indices de l'immobilier suisse" démontrent que le m³ SIA, le m² et la pièce constituent des indices qui suivent la même tendance en raison de la relation évidente qu'il existe entre la surface, le volume et le nombre de pièces; ces résultats révèlent, en revanche, que les prix de l'immobilier ont augmenté en 1991, puis accusé une chute vertigineuse en 1992 (André R. Bender, Martin Hoesli, Brahim Gacem, L'expert-comptable suisse, 1-2/94, p. 33 et ss, spécialement p. 37). Cela étant, il apparaît à première vue qu'un taux de capitalisation de 6,95% ne procède pas d'un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée. En effet, il tient compte des derniers développements de la jurisprudence rappelée ci-dessus sous lettre d) et ne s'écarte pas excessivement du taux de capitalisation retenu par la valeur de rendement, soit 8,75%, tout en s'en différenciant pour tenir compte du fait que les immeubles situés à Lausanne et environs conservent une valeur-refuge. Aucun élément ne permet de penser qu'en l'espèce il en irait différemment. Le fait que plus de 60% des prêts hypothécaires concédés par le Crédit foncier vaudois soient concentrés sur les bords du Léman paraît le confirmer (133e rapport annuel du CFV, 1992, p. 32). Néanmoins, on ne saurait pour autant confirmer la valeur vénale de l'immeuble litigieux sans avoir procédé à un contrôle de l'estimation fiscale arrêtée par la CEFI au moyen de la méthode Joye. En effet, cette démarche, qui utilise comme paramètre la valeur de rendement, en la multipliant par deux, comprend ainsi un facteur de pondération qui atténue l'effet conjoncturel et permet de cerner la réalité économique dont se prévaut d'ailleurs le recourant. La jurisprudence la plus récente de l'autorité de céans donne en effet à ce calcul de contrôle un poids prépondérant (TA, arrêt du 15 juin 1994, EF 94/028; arrêt du 23 février 1995, EF 93/068). Dans le cas particulier, l'autorité intimée a estimé le terrain à Fr. 1'000.- le m², la valeur à neuf de l'habitation à Fr. 500.- par m³ dont elle a déduit un coefficient de vétusté de 20% (cf. le calcul de contrôle de la CEFI qui est reproduit ci-dessus dans la partie "Faits" lettre E). Le prix du terrain au m² apparaît correct vu le lieu de situation de l'immeuble, ainsi que le coefficient d'utilisation du sol auquel correspond le bâtiment existant. S'il est exact également d'estimer la valeur à neuf d'un bâtiment à Fr. 500.- le m³, ce qui correspond en pratique à un prix de construction moyen, il faut néanmoins tenir compte du fait que cet immeuble comporte une surface importante de garages (environ 1/3 de la construction totale). Ceux-ci ont nécessité des coûts de construction moins élevés. Il convient donc de nuancer le prix au m³ de cet immeuble en fonction de sa composition (habitation et garages); le tribunal juge qu'il convient d'estimer la partie garages de l'immeuble litigieux, soit 3'000 m³ à Fr. 200.- le m³, ce prix correspondant à sa valeur actuelle. Quant au coefficient de vétusté retenu par la CEFI, il

n'apparaît pas critiquable dans la mesure où cet immeuble a été construit entre 1972 et 1974. A l'aide de ces paramètres, le tribunal dégage les valeurs suivantes : valeur du terrain

Fr. 1'127'000.- valeur actuelle du bâtiment partie
habitation (7064 m³ x 500.- - 20% vétusté) Fr. 2'826'000.- partie garages (3000 m³ x
200.-) Fr. 600'000.- _____ valeur
intrinsèque Fr. 4'553'000.- valeur de rendement : 367'260.-
à 8,75% Fr. 4'197'000.- valeur vénale, selon la méthode
Joye Fr. 4'316'000.-. estimation fiscale Fr.

4'256'000.-. Le tribunal obtient ainsi une estimation fiscale qui est inférieure de Fr.
483'000.- à celle arrêtée par la CEFI, ce qui représente une différence de l'ordre de 9%
quasiment. L'importance de cet écart démontre que l'autorité intimée a abusé de son pouvoir
d'appréciation (la jurisprudence du tribunal admet une disparité, de l'ordre de 5%, entre
l'estimation de celui-ci et celle de l'autorité intimée : voir notamment arrêts EF 93/029, du 8
septembre 1993 et EF 93/073 déjà cité). La décision attaquée doit dès lors être réformée en
ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle no 4506 de Lausanne est arrêtée à Fr.
4'256'000.-. g) Le recourant ayant conclu à une estimation de Fr. 4'087'700.-, le recours est
partiellement admis. L'admission partielle du recours résulte d'ajustements; le recourant
n'obtient toutefois pas l'allocation de ses conclusions tendant à l'application d'un taux de
9%. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de lui accorder des dépens. En revanche, les frais
seront laissés à la charge de l'Etat.

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