

## VD\_OMNI EF.1994.0061 vom 11. Oktober 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1994.0061](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0061)

FR: VD\_OMNI EF.1994.0061 du 11 octobre 1994

IT: VD\_OMNI EF.1994.0061 del 11 ottobre 1994

### Regeste

GSPONER André | Fixer à 300.-- fr./m2 le prix du terrain en zone villa à Lausanne ne relève pas du pouvoir d'appréciation

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 11.10.1994 EF.1994.0061

GSPONER André | Fixer à 300.-- fr./m2 le prix du terrain en zone villa à Lausanne ne relève pas du pouvoir d'appréciation

TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 11 octobre 1994 sur le recours interjeté par André GSPONER, à Lausanne, dont le conseil est l'avocat Jacques Haldy, à Lausanne contre la décision rendue le 10 mai 1994 Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (estimation fiscale de la parcelle 3643 de Lausanne) \* \* \* \* \*

\* \* Composition de la section: M. J.-C. de Haller, président; M. J. Morel et M. O. Liechti assesseurs. Vu les faits suivants: A.

Le recourant André Gsponer est propriétaire, à Lausanne, chemin de Champ-Rond 36 bis, d'un immeuble immatriculé au registre foncier sous no 3643. Il s'agit d'une grande parcelle de 2'025 mètres carrés, sise sur les hauts de Lausanne, à environ 500 mètres à l'est de La Sallaz, et occupée par une habitation avec rural, datant du siècle dernier et rénovée en 1976. La maison d'habitation fournit un logement en duplex de 5 pièces (1 niveau de 80 m2 et 1 niveau mansardé de 40 m2), loué par le recourant à des tiers pour 950 francs par mois. Le rural comprend une cave au sous-sol, une écurie et une porcherie au rez-de-chaussée, locaux actuellement désaffectés. Selon la police d'assurance incendie, les bâtiments ont un volume total de 1201 mètres cubes, et leur valeur indexée s'élève à 393'610 francs (indice 108, 1993).

B. Dans le cadre de la révision générale des estimations fiscales, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Orbe (ci-après la commission) a porté l'estimation fiscale de l'immeuble du recourant de 108'000 francs (1985) à 625'000 francs, par décision du 2 décembre 1993. Sur opposition du 17 décembre 1993, la commission a réexaminé le cas le 10 mai 1994 et réduit l'estimation fiscale à 466'000 francs. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé les 18 et 31 mai 1994. La commission a produit son dossier en date du 2 juin 1994, et s'est déterminée le 21 juillet 1994 au sujet du recours. Les arguments des parties seront repris ci-dessous pour autant que de besoin.

C. Le Tribunal administratif a procédé à une visite des lieux en présence des parties le 27 septembre 1994. Considérant en droit: 1. Selon l'art. 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. En l'espèce,

le chiffre retenu par la commission résulte du calcul suivant: Valeur de rendement Loyer effectif Capitalisé à 7,5% Valeur vénale Habitation: 400 m<sup>3</sup> à Fr. 550.- - 40% vétusté Rural: 800 m<sup>3</sup> à Fr. 50.- Terrain: 2025 m<sup>2</sup> à Fr. 300.- Total Moyenne 11'400.-- 132'000.-- 40'000.-- 608'000.-- 152'000.-- 780'000.-- 932'000.-- 466'000.-- Le recourant conteste d'une part le calcul de la valeur de rendement, qui ne tiendrait pas compte des charges réelles, d'autre part la valeur vénale attribuée au rural, enfin le prix retenu pour le terrain (Fr. 300.-- le m<sup>2</sup>). Selon lui, la commission n'a pas assez tenu compte de la vétusté du bâtiment. Il se réfère en outre à une expertise du 4 février 1994 du Crédit Foncier Vaudois et à une étude du 16 septembre 1994 de l'architecte Christian Golay à Lausanne.

2. Conformément à la jurisprudence, le Tribunal administratif se restreint en matière d'estimation fiscale des immeubles au contrôle de la légalité, qui comprend l'abus et l'excès du pouvoir d'appréciation, à l'exclusion de tout examen en opportunité (art. 36 lit. a et c LJPA; v. arrêts EF 92/039 du 1er juillet 1993 et EF 93/087 du 27 mai 1994). Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsqu'une autorité, usant des compétences qui lui sont dévolues par la loi, se laisse guider par des considérations non pertinentes ou étrangères au but des dispositions applicables, ou encore lorsqu'elle statue en violation des principes généraux du droit administratif (interdiction d'arbitraire, égalité de traitement, bonne foi et proportionnalité; ATF 110 V 365, consid. 3b in fine; 108 Ib 205, consid. 4a).

3.1. 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 du règlement d'application du 22 décembre 1986 REFI, il fixe 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. L'art. 22 REFI précise enfin, s'agissant d'une villa, que le taux appliqué sera inférieur à celui des immeubles locatifs; les Instructions recommandent ici un taux de capitalisation de 7 à 8%. 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., Zürich 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, arrêt EF 92/031, du 15 janvier 1993; EF 92/039, du 1er juillet 1993). 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, arrêt EF 92/012, du 2 février 1993; EF 92/031 du 15 janvier 1993). 3.2.

La décision attaquée, qui capitalise le revenu locatif à un taux de 7,5%, est conforme aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux Instructions précitées. Le recourant considère néanmoins que l'autorité intimée a commis un abus négatif du pouvoir d'appréciation, en ne tenant pas compte des frais d'entretien élevés de l'immeuble. Selon lui, il conviendrait ou bien de retenir le rendement net, ou alors d'appliquer un taux de capitalisation plus élevé. Commet un excès de pouvoir négatif l'autorité qui, au lieu d'utiliser sa liberté d'appréciation, y renonce ou se conçoit comme liée (ATF 111 V 248; Tribunal administratif, arrêt GE 93/032, RDAF 1994, p. 145). Mais un tel reproche ne peut pas être fait, en l'espèce, à la commission, ni en ce qui concerne le taux, ni en ce qui concerne la prise en compte du revenu brut au lieu du revenu net. L'autorité intimée s'est en effet fondée sur le loyer effectivement payé par le locataire du recourant. Ce dernier n'a fourni aucun élément concret quant aux frais effectifs supportés par lui et susceptibles de déterminer un rendement net. Au surplus, l'instruction (en l'espèce la visite des lieux du 27 septembre 1994) a permis d'établir que le locataire a supporté lui-même une bonne partie des frais de remise en état de l'appartement, ce qui explique probablement le montant modeste du loyer (Fr. 950.-- par mois pour un duplex de 120 mètres carrés situé en zone villa et relativement proche du centre ville). La commission n'avait dans ces conditions aucune raison de s'écarter de la règle prévue par l'art. 21 REFI, applicable aux villas par renvoi de l'art. 22 REFI, et qui prescrit la prise en compte du revenu brut. Au surplus, si elle avait retenu le revenu net - pour le calcul duquel elle ne disposait d'ailleurs d'aucun chiffre précis - la commission aurait dû appliquer un taux maximum de 6% (art. 7 al. 1 REFI). Quant au taux de 7,5% retenu en l'espèce, le Tribunal administratif observe que les hypothèques en 1<sup>er</sup> rang du Crédit Foncier Vaudois étaient rémunérées en automne 1993 à 6%. Le taux normal, selon le considérant 3.1. ci-dessus, aurait pu être dans ces conditions de 8%. Mais la différence entre ce taux et celui appliqué par la commission (0,5%) peut s'expliquer objectivement au vu des circonstances, compte tenu notamment du montant relativement modeste du loyer. On ne saurait dans ces conditions retenir que la commission a volontairement limité son pouvoir d'appréciation dans le calcul de la valeur de rendement, commettant par là un abus de pouvoir négatif. Le moyen du recourant doit être rejeté.

4. Le recourant s'en prend également à la valeur vénale attribuée au terrain par la commission, considérant qu'un prix de 300 francs le mètre carré est manifestement excessif, au regard des considérations émises tant par le Crédit Foncier (Fr. 175.-- le mètre) que par l'architecte Golay (Fr. 200.-- le mètre). Mais cette contestation ne résiste pas à l'examen. La commission a initialement retenu un prix du mètre carré de 400 francs, se fondant pour cela notamment sur une transaction effectuée il y a quelques années à propos d'une parcelle voisine de celle du recourant. Certes celui-ci soutient-il que la comparaison n'est pas possible compte tenu des caractéristiques propres des deux propriétés. Mais le tribunal, qui a également visionné la parcelle en cause lors de l'inspection locale du 27 septembre 1994, ne peut pas voir en quoi des différences importantes existeraient entre deux parcelles situées au même endroit et présentant des caractéristiques tout à fait semblables (on ne parle évidemment pas des bâtiments). En réalité, l'immeuble du recourant est une superbe parcelle, de grande dimension, permettant non seulement l'utilisation actuelle qui en est faite mais ouvrant également des possibilités de construction importantes

(v. sur ce point l'étude de l'architecte Golay du 16 septembre 1994). Situé en zone villa, sur les hauts de Lausanne tout en étant relativement proche du centre de la ville (éloigné d'environ 2km.) il présente une attractivité certaine justifiant sans aucun doute le prix de 300 francs au mètre carré retenu par la commission. On en veut pour preuve supplémentaire que la valeur vénale attribuée au terrain par cette dernière ne représenterait pas plus du 30% de la valeur totale de l'opération immobilière imaginée par l'architecte Golay pour trois villas contiguës (près de Fr. 2'000'000.--), ce que les professionnels de l'immobilier considèrent comme normal. Il en résulte que la commission a correctement apprécié la valeur vénale du terrain, et que les griefs formulés à cet égard par le recourant ne peuvent qu'être écartés. 5.

Le recourant reproche également à la commission d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant une valeur vénale de 40'000 francs pour le rural. A tort. Comme le tribunal a pu le constater lors de la visite des lieux, celui-ci n'est en effet pas dans un aussi mauvais état que le recourant l'allègue, et il serait possible d'en utiliser le volume à des fins d'habitation sans frais de transformation excessifs. Dans ces conditions, une valeur au mètre cube de 50 francs ne relève en aucun cas d'un abus du pouvoir d'appréciation. 6.

Le recourant reproche enfin à la commission un raisonnement contradictoire, dans la mesure où elle aurait procédé à l'estimation fiscale litigieuse en tenant compte de la situation actuelle de la propriété et de l'utilisation effective des bâtiments qui l'occupent, tout en se fondant, pour le calcul de la valeur vénale du terrain, sur des possibilités d'utilisation futures et hypothétiques. L'art. 3 al. 1 LEFI prescrit que l'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. De son côté, le Tribunal administratif a rappelé qu'à l'occasion d'une révision générale des estimations fiscales, l'autorité doit tenir compte de la situation existante, sans anticiper sur une modification de cette situation, sauf si celle-ci apparaît comme très probable dans un avenir relativement proche et influe de ce fait sur la valeur des immeubles considérés (arrêt EF 93/066 du 5 juillet 1994). Il a également eu l'occasion d'affirmer à plusieurs reprises que la valeur vénale d'un immeuble dépendait essentiellement de ce qu'on l'on pouvait y faire et que, dans des conditions normales, cette valeur correspondait en ce qui concerne le terrain au prix du jour en tenant compte des possibilités d'utilisation et de construction (arrêts EF 91/017 du 12 mai 1993; EF 92/033 du 28 avril 1993; EF 94/053 du 26 septembre 1994). En application de ces principes, et compte tenu des caractéristiques de l'immeuble du recourant (situation, légalisation, bâtiments très anciens), la commission devait procéder à l'appréciation du terrain et elle ne pouvait pas faire abstraction d'une valeur marchande qui ne peut manquer d'être influencée par les possibilités de développement, dans la mesure où cet élément sera nécessairement important pour ne pas dire décisif pour un acquéreur éventuel. Or, comme on l'a rappelé ci-dessus, la valeur vénale ou marchande d'un immeuble se détermine en fonction de l'offre et de la demande (art. 8 al. 1 1<sup>e</sup> phrase REFI). Il n'y a en revanche aucune contradiction à ne pas appliquer le même raisonnement aux bâtiments qui présentent peu d'intérêt dans leur état actuel pour un acquéreur, compte tenu de leur genre et de leur âge et dont la valeur ne peut que jouer un rôle secondaire dans la détermination de l'estimation de l'immeuble entier. Le calcul de la commission tient bien compte de cette réalité, puisqu'il attribue aux bâtiments une valeur vénale représentant à peu près 1/5 de la valeur totale de l'immeuble (Fr. 172'000.-- sur Fr. 780'000.--). 7.

Il résulte des considérants qui précèdent que les arguments du recourant doivent être écartés, le recours étant rejeté et la décision de la commission confirmée. Le recourant supportera un émoulement judiciaire, conformément à la règle de l'art. 55 LJPA. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: II. Le recours est rejeté. II. Un émoulement de

800 francs (huit cents francs) est mis à la charge du recourant. mp/Lausanne, le 11 octobre 1994 Le président:

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