

VD_OMNI EF.1996.0036 vom 15. Mai 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1996.0036

FR: VD_OMNI EF.1996.0036 du 15 mai 1997

IT: VD_OMNI EF.1996.0036 del 15 maggio 1997

Regeste

RIVIER-CAMPICHE Jeanine c/CEFI de Lausanne | L'estimation fiscale à laquelle le TA aboutit, effectuée sur la base d'un calcul selon un prix fixé au m³ pour la VV et selon un prix fixé au m² pour la valeur locative de l'appartement occupé par la propriétaire, est supérieure à celle fixée par la décision litigieuse; pas de reformatio in pejus.

Erwägungen

E. 1

du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) reprend cette règle en précisant qu'il faut tenir 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. A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (art. 8 al. 2 REFI). b) S'agissant de la valeur vénale du bâtiment, les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les instructions), prévoient un prix unitaire au m³ entre 400 et 700 francs, compte tenu du genre de construction, de l'aspect extérieur, de l'aménagement intérieur, ainsi que de la qualité du travail et des matériaux de construction. Cette valeur sera pondérée en fonction de l'âge du bâtiment à raison de 1% par année mais au maximum 30% sauf cas exceptionnels. c) En l'espèce, le bâtiment est une construction simple; il présente un volume important par rapport au nombre de pièces, qui sont par ailleurs mal distribuées. En outre, le bâtiment est situé en bordure de la route d'Yverdon; cette dernière compte une circulation de 30'000 véhicules par jour. Compte tenu de ces considérations, le tribunal estime qu'un prix moyen de 550 francs le m³ pour l'ensemble du bâtiment (y compris la dépendance accolée) est adéquat. Concernant le taux de vétusté de 30%, le tribunal estime en revanche qu'il doit être confirmé; le bâtiment présente en effet un bon état général et il n'est pas vétuste au point de lui appliquer un taux qui va au-delà du maximum de 30% prévu par les instructions. Le tribunal estime en outre que le prix du terrain doit être ramené de 200 francs à 180 francs le m² en raison de sa situation en bordure de la route d'Yverdon et des nuisances qui en résultent. En conséquence, le tribunal aboutit au calcul de la valeur vénale suivant:

| | |
|--|---|
| - habitation (1'899 m ³) + annexe accolée au bâtiment (140 m ³) = un total de 2'039 m ³ à 550 fr. = | 1'121'450.-- - taux de vétusté: 30% |
| = | - 336'435.-- |
| total: | 785'015.-- - garages: |
| montant forfaitaire: | 20'000.-- - terrain: 1'463 m ² à |
| 180 fr. = | 263'340.-- - Total = valeur vénale |
| = | 1'068'355.-- 4. a) Selon l'art. |

2 al. 3 REFI, 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. 7 REFI dispose que la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6% du rendement net ou, dans la règle, du

E. 6

à 9% du rendement brut selon le genre d'immeuble. b) Les instructions prévoient qu'à 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 par m²; pour une villa, il peut être estimé entre 100 à 200 fr. le m². c) En l'espèce, concernant l'appartement en duplex occupant le 1er et le 2ème étage, on prendra en compte la valeur locative effective de 24'000 francs par an. Afin de déterminer la valeur locative du rez, occupé par la propriétaire recourante, il convient de fixer un prix au m². L'appartement est dans un bon état général d'entretien avec des pièces spacieuses et jouissant d'un accès direct à un jardin; le tribunal estime qu'un prix de 120 francs le m², qui tient également compte du fait que l'appartement se trouve dans une situation bruyante, doit être retenu. Il ressort de la police ECA du bâtiment que le rez compte une surface de 181 m²; il convient de déduire de cette surface celle correspondant à la cage d'escalier, soit 11 m²; le calcul de la valeur locative du rez s'effectue de la manière suivante: 170 m² (181 m² - 11 m²) à 120 francs le m² = 20'400 francs. Concernant l'annexe abritant deux places de parc, une location annuelle de 1'200 francs est adéquate. Le tribunal estime enfin qu'il convient de confirmer le taux de capitalisation de 7,5%; celui-ci tient en effet suffisamment compte de l'état de l'immeuble, qui ne commande pas de travaux d'entretien dans un avenir immédiat. Le calcul de la valeur de rendement est ainsi le suivant: - loyer du

| | | |
|-----------------|------------|---------------------------------------|
| rez: | 20'400.-- | - loyer du 1er et 2ème |
| étage: | 24'000.-- | - loyer du garage (contenant 2 places |
| de parc): | 1'200.-- | - total de la valeur |
| locative: | 45'600.-- | - taux de |
| capitalisation: | 7,5% | Valeur de rendement |
| : | 608'000.-- | 5. Le tribunal obtient, |

avec une valeur vénale de 1'068'355 francs et une valeur de rendement de 608'000 francs, une estimation fiscale de 838'177,50 francs, qui est supérieure de 10'177,50 francs à la décision attaquée. Sur la question de la reformatio in pejus, le Tribunal administratif a régulièrement jugé qu'en l'absence d'une disposition légale expresse, il n'est pas habilité à modifier la décision attaquée dans un sens défavorable au recourant. Si la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît assez largement au supérieur hiérarchique d'une autorité administrative la compétence de réformer in pejus les décisions de ses subordonnés, elle refuse en général ce pouvoir aux juridictions indépendantes telles que les tribunaux administratifs cantonaux lorsqu'il n'est pas prévu par une base légale (arrêt CR 91/502 du 13 août 1992 citant ATF 102 Ib 282, spéc. p. 289; ATF 112 Ia 206; ATF 113 Ib 219; ATF 117 Ib 20). En conséquence, l'estimation fiscale arrêtée à 828'000 francs par la commission d'estimation fiscale doit être maintenue, avec effet au 3 août 1995. 6. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et l'estimation fiscale de la parcelle no 6 du cadastre de la Commune de Cheseaux fixée à 828'000 francs confirmée. Vu l'issue du recours, un émoulement de justice de 800 francs est mis à la charge de la recourante (art. 55 al. 1 LJPA).

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