

VD_OMNI EF.1997.0007 vom 14. Juli 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1997.0007

FR: VD_OMNI EF.1997.0007 du 14 juillet 1997

IT: VD_OMNI EF.1997.0007 del 14 luglio 1997

Regeste

AFFIMOB & CONSEIL SA c/CEFI de Lausanne | Confirmation de jurisprudence pour la détermination de la valeur de rendement d'un immeuble locatif (taux hypothécaire de référence à la date de l'état locatif majoré de 2 points). Une vente aux enchères dont le prix est inférieur de plus de 24% à la VV déterminée par la CEFI tombe sous le coup de l'art. 9 REFI.

Erwägungen

E. 20

LEFI, à partir de la mise en vigueur de dite loi, la commission procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué. Dans le cas présent, la parcelle no 2496 a été vendue à la recourante le 29 mars 1996 et cette mutation justifie la mise à jour de l'estimation fiscale de l'immeuble. 4.

L'estimation fiscale résulte de la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale du bien-fonds (art. 2 al. 1 LEFI). a) S'agissant tout d'abord de la valeur de rendement d'un immeuble, l'art. 2 al. 3 LEFI précise qu'elle correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. Pour les immeubles locatifs, l'art. 21 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après REFI) dispose que la valeur de rendement de l'immeuble locatif 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 (al. 1). Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établi en partant du taux de 5% prévu à l'art. 7 REFI, auquel seront ajouté en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9% (al. 2). Les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles édictées le 31 janvier 1991 par le Chef du Département des finances (en abrégé: les Instructions) indiquent, s'agissant d'immeubles locatifs, que la valeur de rendement, établie sur la base de la méthode du rendement brut, est déterminée par le revenu locatif auquel on applique un taux de capitalisation de 8 à 8½%, dont on ne s'écartera que dans les cas particuliers. Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif applique, en règle générale, pour le calcul de la valeur de rendement locatif, le taux d'intérêt hypothécaire (hypothèques en 1er rang, prêts anciens) de référence en vigueur au moment de la détermination de l'état locatif majoré de deux points (Tribunal administratif, arrêts EF 92/031, du 15 janvier 1993 publié in RDAF 1993, p. 380 ss, EF 92/039, du 1er juillet 1993, EF 93/073 du 30 mai 1994, EF 93/068 du 23 février 1995 consid. 2c et 2e). Il n'y a pas lieu de revenir sur cette jurisprudence dont la justification

principale réside dans le fait qu'elle permet de tenir compte d'un rendement équitable, quelle que soit la proportion de fonds propres et de fonds empruntés investis, et d'assurer une certaine égalité de traitement entre propriétaires même si les états locatifs n'ont pas été établis à la même date. En l'occurrence, la valeur de rendement de l'immeuble en cause a été établie sur la base d'un revenu locatif s'élevant à 355'308 fr. selon l'état locatif au 24 juin 1996 produit par la recourante. Au 30 juin 1996, le taux hypothécaire du Crédit foncier vaudois (BCV) pour les anciennes hypothèques en 1er rang était de 5,25%. La valeur de rendement s'élève donc à 4'900'800 fr. (355'308 fr. : 7,25 (5,25 majoré de 2 points) x 100). En d'autres termes, le taux de capitalisation appliqué par la commission, soit 7,5%, est plus favorable à la recourante que le taux de référence mentionné ci-dessus. L'intéressée fait toutefois valoir qu'elle devrait engager à court terme d'importants travaux d'entretien de son immeuble, pour une somme de l'ordre de 500'000 fr. 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. Elle 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 a) ci-dessus, soit 7,25% en l'occurrence (Tribunal administratif, arrêts EF 92/012 du 2 février 1993, EF 91/010 du 5 janvier 1993, EF 92/029 du 23 mars 1993). Dans le cas particulier, l'immeuble a certes besoin d'importants travaux d'entretien. Seule une partie d'entre eux est toutefois urgente (réparation de la toiture). De plus, dans la mesure où l'autorité intimée a retenu un taux de 7,5% au lieu de 7,25%, il y a lieu de considérer qu'il a déjà été tenu compte dans une certaine mesure de la nécessité d'effectuer des travaux d'entretien sur l'immeuble. Enfin, comme on le verra ci-dessous, le taux important de vétusté retenu par la commission tient également compte de l'état défectueux de l'immeuble. La valeur de rendement arrêtée à 4'737'000 fr. est dès lors parfaitement correcte. b) En ce qui concerne ensuite la valeur vénale, l'art. 2 al. 4 LEFI stipule qu'elle représente la valeur marchande de l'immeuble en cause. Aux termes de l'art. 8 REFI, la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant 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. I. Dans le cas présent, l'immeuble a été acquis le 29 mars 1996 à la suite d'une vente aux enchères publique exécutée par l'Office des poursuites. Le prix d'achat de cette vente s'élève à 3'475'000 fr. et l'on dispose ainsi d'indications très précises sur la valeur marchande dudit immeuble. Cependant, la commission invoque l'art. 9 REFI dont la teneur est la suivante: "Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle pas prises en considération." En d'autres termes, la commission a considéré que, s'agissant d'une vente aux enchères, le prix convenu n'était pas décisif pour le calcul de la valeur vénale. Dans la mesure où le but recherché par la procédure d'estimation fiscale est de tenter de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble concerné, les autorités d'estimation n'ont pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué, si celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché. Tel peut aussi être le cas lorsque le prix arrêté dans un cas particulier

recouvre une vente à un prix d'ami. Il résulte de ce qui précède que la commission est fondée, si elle constate que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, à s'écarter de ce critère, usuel il est vrai, pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparatives (comme le suggère par ailleurs l'art. 8 al. 2 REFI lorsqu'il se réfère, outre au prix d'achat, à des éléments de comparaison). En l'espèce, la commission parvient à l'issue de ses calculs à une valeur vénale de 4'599'090 fr., soit à un montant supérieur de 1'124'090 fr. au prix convenu dans la vente aux enchères. Cette différence représente plus de 24% de ce prix. L'autorité intimée est dès lors assurément autorisée dans une telle hypothèse à considérer que le prix retenu dans l'acte constituait un prix qui ne la liait pas (cf à titre de comparaison Tribunal administratif, arrêt EF 91/014 du 7 août 1992 et Tribunal administratif, arrêt EF 93/035 du 4 octobre 1994).

II. Pour dégager la valeur vénale, il convient tout d'abord de déterminer le prix de la construction à neuf. La commission a retenu un montant de 500 fr. au m³. Cette somme, qui correspond pleinement à la jurisprudence, ne doit cependant être retenue pour estimer la valeur à neuf du bâtiment que s'il s'agit d'une construction correspondant à une qualité standard usuelle (Tribunal administratif, arrêt EF 93/068 du 23 février 1995). De l'avis des assesseurs spécialisés, ce montant paraît dans le cas présent quelque peu excessif. En effet, il s'agit d'un immeuble locatif de construction très simple, avec une cage d'escaliers extérieure. Les portes d'entrée des appartements donnent directement sur des cursives. L'aménagement intérieur des appartements est également très modeste. Les matériaux de construction sont tout à fait courant. Il paraît dès lors plus adéquat de retenir un prix de 475 fr. au m³, ce qui aboutit à une valeur à neuf s'élevant à 5'044'500 fr. (475 fr. x 10'620 m³). Cette somme doit ensuite être pondérée pour tenir compte de la vétusté de l'immeuble. Selon les Instructions, un facteur de pondération doit être appliqué en fonction de l'âge du bâtiment, soit 1% par année jusqu'à 20 ans d'âge, 0,25% de 21 jusqu'à 60 ans et au-delà de 60 ans, jusqu'à 30% au maximum en règle générale. En l'espèce, l'immeuble a été construit en 1961, de sorte que le coefficient de vétusté devrait être de 24% si l'on suivait ces directives. Le taux retenu par la commission s'élève à 35% et s'avère pleinement justifié compte tenu de l'état de l'immeuble en cause. Cela étant, la valeur vénale de l'immeuble s'élève à 3'278'925 fr. (5'044'500 fr. x 65%).

c) Il reste encore à examiner la valeur du terrain, dont le prix a été estimé par l'autorité intimée à 490 fr. le m². Cette estimation, qui n'est d'ailleurs pas contestée par la recourante, n'est pas excessive. La parcelle est en effet située à proximité du centre ville, dans un environnement calme. Elle est bien desservie et le coefficient d'utilisation du sol correspondant aux surfaces de plancher existantes est élevé (CUS de 0,94). Compte tenu de ce qui précède, la valeur de l'habitation s'élève à 3'278'925 fr. (10'620 m³ x 475 fr./m³ x 65%) et la valeur du terrain reste inchangée à 1'147'090 fr. (2'341 m² x 490 fr.), ce qui détermine une valeur intrinsèque de la parcelle de 4'426'015 fr. arrondi à 4'426'000 fr. Conformément à l'art. 2 al. 1 LEFI, l'estimation fiscale est dès lors la suivante:

valeur de rendement	Fr. 4'737'000.--	valeur vénale de l'immeuble	Fr. 3'278'925.--
valeur vénale du terrain	Fr. 1'147'090.--		Fr. 9'163'015.--

: 2 = Fr. 4'581'507.-- Ici encore, la différence entre ce montant de 4'581'507 fr. et l'estimation fiscale retenue par l'autorité intimée, par 4'599'000 fr., est inférieure à 5%, puisqu'il ne correspond qu'à 3,8%. Le tribunal ne peut donc que renoncer à corriger l'estimation fiscale litigieuse.

5. On relèvera encore que l'argument de la recourante consistant à s'étonner de la différence entre l'estimation fiscale de 1992 (3'001'000 fr.) et celle consécutive à son achat de l'immeuble est dénué de pertinence. En effet, l'estimation fiscale de 1992 se fondait, selon les déclarations faites à l'audience par le président de la

commission, sur un état locatif s'élevant à 232'560 fr., capitalisé au taux de 7,75%. Aucune valeur intrinsèque n'avait été retenue pour l'immeuble et le terrain, ce qui aboutissait à une estimation fiscale de 3'001'000 fr. (232'560 fr. : 7,75%). 6. Il résulte des considérants qui précèdent que les arguments de la recourante doivent être écartés, ce qui conduit au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. L'estimation fiscale de la parcelle litigieuse, arrêtée à 4'599'000 fr. dans la mesure où elle correspond à la valeur vénale inférieure à la valeur de rendement, sera donc confirmée. 7. Vu l'issue du recours, un émolument de 1'500 fr. sera mis à la charge de la recourante déboutée.

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