

VD_OMNI EF.1998.0009 vom 10. August 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-08-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1998.0009

FR: VD_OMNI EF.1998.0009 du 10 août 1998

IT: VD_OMNI EF.1998.0009 del 10 agosto 1998

Regeste

MERMOUD Jean c/CEFI de Morges | - Valeur locative revue à la baisse en raison de la mauvaise situation des logements- VV: le prix d'acquisition lors d'une enchère publique ne correspond pas à la valeur marchande, laquelle représente un prix négocié entre le vendeur et l'acheteur.

Erwägungen

E. 3

al. 1 LEFI dispose que l'estimation fiscale d'un bien-fonds comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. c) Selon l'art. 2 LEFI, 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 (al. 3); la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4). 3. a) En vertu de l'art. 7 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI), la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble. Pour les immeubles locatifs, l'art. 21 dispose que la valeur de rendement d'un 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 établie en partant du taux de 5 % prévu à l'article 7 REFI, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9 % (al. 2). b) Concernant la valeur de rendement des immeubles industriels et commerciaux, les instructions prévoient qu'elle est déterminée sur la base du revenu locatif; à défaut, lorsqu'aucune location n'est perçue, il est nécessaire de déterminer cette valeur en tenant compte de la rentabilité de l'exploitation, de la situation, de la nature et de l'importance des locaux. La valeur de rendement peut également être obtenue par rapport au prix de loyer annuel moyen par m². c) En l'espèce, le bâtiment comprend 4 studios et un appartement de 2 pièces, pour un total de 178 m². Le revenu locatif de 48'600 francs pour les logements retenu par la commission correspond à un loyer de l'ordre de 700 francs pour les studios et de 1'200 fr. pour l'appartement de 2 pièces, ce qui équivaut à un prix au m² de 273 francs. Selon le recourant, la valeur locative des logements devrait être arrêtée à 41'272 francs, ce qui équivaut à un prix au m² de 231,80 francs. Le tribunal estime que la valeur locative proposée par le recourant doit être retenue; en effet, la visite des lieux a démontré que les appartements ne jouissaient pas d'une bonne position; ceux-ci se trouvent en effet à l'arrière du bâtiment; ils n'offrent aucun dégagement et sont peu lumineux. En ce qui concerne la blanchisserie, le tribunal estime en revanche que le prix de 200 francs le m² retenu par la commission est adéquat pour un local commercial situé au centre de Morges. En revanche, le taux de 8,5% n'est pas contesté et doit en conséquence être confirmé. Ainsi, le tribunal aboutit au calcul de la valeur de

rendement suivant: "- revenu locatif des appartements:

41'272.-- - revenu locatif du magasin: 20'000.-- 61'272.-- - taux de capitalisation: 8,5%: -

Valeur de rendement: 720'847.--" 4.

a) Aux termes de l'art.

E. 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 (al. 1). L'art. 9 REFI précise que les ventes qui ont 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. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, seuls sont déterminants les critères définis par la législation régissant l'estimation fiscale. Le tribunal a précisé que dans la mesure où le but recherché par la procédure d'estimation fiscale était de tenter de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble concerné, les autorités d'estimation n'avaient pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué, si celui-ci ne correspondait pas à la valeur du marché; la commission est ainsi fondée, si elle constate que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, à s'écarter de ce critère, 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 (voir EF 97/0007 du 14 juillet 1997, consid. 4b). b) Pour déterminer la valeur vénale des immeubles industriels et commerciaux, les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les Instructions), prévoient qu'il faut tenir compte de la valeur du sol et de la construction ainsi que de la situation et des possibilités d'utilisation et de vente de l'immeuble. Selon les Instructions, un facteur de pondération doit être appliqué en fonction de l'âge du bâtiment, à raison de 1% l'an, mais au maximum 30%, sauf cas exceptionnels. c) En l'espèce, le prix payé par le recourant pour l'acquisition de l'immeuble n'est pas déterminant pour en fixer la valeur marchande; cette dernière ne correspond en effet pas à la valeur de liquidation, laquelle est fixée sans l'accord du vendeur; or, la valeur marchande correspond à un prix qui a été négocié entre le vendeur et l'acheteur. Il convient donc de procéder au calcul de la valeur vénale selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions légales. Le bâtiment n'a pas de sous-sol; il comporte en outre une densité de sanitaires importante (5 appartements, dont 4 studios); le tribunal estime ainsi qu'un prix de 525 francs le m³ (500 francs + 5% de complication) doit être retenu; par ailleurs, il convient d'appliquer un taux de vétusté de 10%, compte tenu des travaux effectués en 1991 et des travaux à exécuter. Concernant le terrain, le tribunal confirme que le prix de 1'500 francs le m² est adéquat compte tenu de sa situation au centre de Morges. Le tribunal aboutit donc au calcul de la valeur vénale suivant: "- bâtiment: 1'428 m³ à 525 fr.:

749'700.-- - 10% de

vétusté:

674'730.-- - terrain: 121 m² à 1'500

fr.:

181'500.-- - Valeur vénale:

856'230.-- " En conclusion, avec une valeur vénale de 856'230 francs et une valeur de

rendement de 720'847 francs, le tribunal aboutit à une estimation fiscale de 788'538 francs

(856'230 francs + 720'847 francs : 2), qui est inférieure de 47'462 francs à la décision

attaquée; cette différence représente une réduction de l'ordre de 9,4%, qui va au-delà de

l'écart que le tribunal renonce à corriger (voir consid. 1b ci-dessus). 5.

Il résulte

des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis et la décision

attaquée réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle no 27 du cadastre de la Commune de Morges est fixée à 788'538 francs, arrondie à 788'000 francs (art. 29 REFI). Vu l'issue du recours, un émolument de justice réduit de 400 francs est mis à la charge du recourant (art. 55 al. 1 LJPA).

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