

VD_OMNI EF.1999.0002 vom 7. Mai 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1999.0002

FR: VD_OMNI EF.1999.0002 du 7 mai 1999

IT: VD_OMNI EF.1999.0002 del 7 maggio 1999

Regeste

CGS Général Services SA c/CEFI Vevey | Ecart de 27% entre le prix de vente et la valeur vénale calculée par la CEFI, d'où admission de l'existence de circonst. particulières au sens de 9 REFI. Abandon de la jurisprudence consistant à calculer la VR en fonction du taux hypothécaire majoré de 2 points. EF ramenée de 800'000 à 715'000.- et non au prix de vente de (580'000.-). Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 7

al. 1 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 REFI 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 de 6 à 9 % (al. 2). Dans un arrêt récent (EF 98/0016 du 11 mars 1999), le tribunal a mis en doute le bien-fondé de la jurisprudence publiée in RDAF 1993 p. 380, consistant à déterminer la valeur de rendement d'un immeuble locatif en fonction du taux d'intérêt hypothécaire de référence en vigueur au moment de la détermination de l'état locatif, majoré de deux points. Il a considéré que cette jurisprudence n'était plus d'actualité compte tenu de la baisse significative des taux d'intérêts dans l'intervalle et de l'état actuel du marché. Il a aussi constaté que les offres récentes parues dans la Feuille des avis officiels (FAO) montraient en tout cas que les rendements locatifs étaient calculés à des taux supérieurs et au surplus selon des écarts importants. b) En l'espèce, la commission a calculé la valeur de rendement en capitalisant le revenu locatif (69'000 fr.) à un taux de 7,75 %, obtenant un résultat de 890'000 fr. Il apparaît que le taux de capitalisation choisi par la commission est trop bas au regard des conditions actuelles du marché. Si on se réfère aux offres récentes parues dans la FAO il apparaît que les rendements recherchés sont sensiblement plus hauts. Ainsi par exemple, des immeubles locatifs situés respectivement à Lausanne-Centre, Bussigny et Renens étaient à vendre sur la base d'un rendement brut de 8,84 %, 8,7 % et 8,8 % (FAO du 13 avril 1999, p. 1460 et 1458 et du 4 mai 1999 p. 1436). Le rendement brut de certains immeubles locatifs à Lausanne varie parfois même entre 8,5 % et 10 % (FAO du 16 avril 1999, p. 1500). Il est vrai qu'il s'agit d'offres et non pas de ventes conclues mais, compte tenu du fait qu'elles émanent de professionnels du commerce d'immeubles, on peut admettre qu'elles correspondent à une tendance réelle du marché. Compte tenu de ces chiffres et de la situation de l'immeuble litigieux, il apparaît correct de capitaliser le revenu locatif à un taux de 8,75 %. Le tribunal juge ainsi que la valeur de rendement doit être

arrêtée à un montant arrondi à 800'000 fr. c) Pour ce qui concerne la valeur vénale (en l'occurrence 800'000 fr.), la commission a calculé celle-ci en capitalisant le revenu locatif à un taux de 8,75 %. A l'audience, l'autorité intimée a précisé qu'elle s'était livrée à un calcul de contrôle lors duquel elle avait tenu compte d'un prix du terrain à 200 fr./m² et d'une valeur actuelle de l'immeuble de 400 fr./m³. Elle est ainsi parvenue à une valeur intrinsèque de 811'000 fr. La valeur intrinsèque d'un immeuble est déterminée en fonction du coût de construction actuel du bâtiment, sur la base de normes généralement admises dans le secteur de la construction en multipliant le coût du mètre cube par le cubage total du bâtiment. Le résultat est ensuite diminué en fonction d'un coefficient de vétusté choisi en fonction de la durée de vie du bâtiment, compte tenu de l'état d'entretien et des rénovations entreprises. Au chiffre ainsi obtenu, il y a lieu d'ajouter le prix du terrain (à propos de la notion de valeur intrinsèque, voir Cahier du bail 1995 fascicule no 4 p. 112). En l'espèce, la valeur du terrain, calculée sur la base d'un prix de 200 fr./m², échappe à la critique. En l'absence de transactions réelles permettant une comparaison effective, elle tient compte du fait d'une part que le terrain se trouve dans le village de Veytaux et d'autre part du fait que ce lieu est recherché, selon les précisions données à l'audience. Un tel paramètre prend en considération le fait qu'il ne s'agit néanmoins pas de terrain colloqué en zone villas et que de par sa situation, il est exposé aux nuisances de l'autoroute. La valeur du terrain doit être fixée à 175'000 fr. (874 m² x 200 = 174'800). Pour ce qui concerne la valeur intrinsèque de l'immeuble, valeur actuelle, le tribunal constate que le bâtiment est une construction simple, et que la valeur standard de construction à neuf, soit 500 fr./m³, doit dès lors être ramenée à un prix un peu inférieur de 480 fr./m³, qu'il faut encore pondérer par un coefficient de vétusté de 30 %, en raison de l'âge du bâtiment. La valeur actuelle du bâtiment s'élève ainsi à un montant arrondi de 540'000 fr. (1'593 m³ x 336 fr./m³ = 535'248). Dès lors, pour l'ensemble du terrain et du bâtiment, le tribunal retient une valeur intrinsèque de 715'000 fr., qui doit être considérée comme la valeur vénale de la parcelle. Ce calcul démontre que même si c'est à juste titre que la commission s'est écarté du prix d'acquisition de l'immeuble (considérant 3 infra), elle a surévalué la valeur vénale de la parcelle no 24, au vu notamment de l'état d'entretien de l'immeuble. 5. Le tribunal parvenant à une valeur de rendement de 800'000 fr. et une valeur vénale de 715'000 fr., l'estimation fiscale doit être fixée, conformément à l'art. 2 al. 2 LEFI, sur la base de la valeur vénale. Le résultat obtenu par le tribunal, représentant une différence de 85'000 fr. par rapport à l'estimation attaquée, soit de l'ordre 10 %, la décision attaquée doit être corrigée dans ce sens. 6. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Vu l'issue du pourvoi, un émolument réduit sera mis à la charge de la recourante (art. 55 LJPA).

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