

# VD\_OMNI EF.2000.0001 vom 28. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2000.0001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0001)

FR: VD\_OMNI EF.2000.0001 du 28 décembre 2004

IT: VD\_OMNI EF.2000.0001 del 28 dicembre 2004

## Regeste

RICHNER/Registre foncier du Pays-d'Enhaut | Détermination de la valeur vénale d'un chalet à l'Etivaz selon les instructions du département. Lorsqu'un chalet présente une proportion très importante (1/3) de volumes non chauffés et non isolés, le prix de 500 fr/m<sup>3</sup> retenu pour tous les chalets de la commune est excessif et ne tient pas compte des caractéristiques de la construction. Un prix de 400 fr/m<sup>3</sup> doit être admis pour une telle construction. Par ailleurs, le volume déterminé selon les critères de calcul de l'ECA (volume extérieur) doit être confirmé, car ces critères assurent une égalité de traitement entre tous les propriétaires du canton et résultent de l'appréciation de professionnels expérimentés.

## 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 m<sup>3</sup> 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 jusqu'à 30% mais au maximum, à 40% dans les cas exceptionnels. c) En l'espèce, le recourant conteste l'estimation de la valeur marchande de son immeuble et critique plus spécialement le volume ECA retenu par la Commission d'estimation fiscale. A son avis, le volume calculé selon les critères ECA serait bien trop important par rapport au volume effectif qu'il a lui-même mesuré. Toutefois, l'ECA utilise le critère du volume extérieur des constructions. L'ensemble des bâtiments du district et du canton a été estimé selon cette donnée, ce qui constitue un facteur objectif. Il s'agit d'une base de calcul fiable, résultant de l'examen détaillé du bâtiment par des professionnels expérimentés et qui assure l'égalité de traitement entre tous les propriétaires du canton (arrêts TA EF 1994/0010 du 30 avril 1996 et EF 1995/0113 du 30 janvier 1997). Le Tribunal constate toutefois que la différence entre les volumes intérieurs mesurés par le recourant et le volume extérieur de la construction mesuré selon les critères de l'ECA est particulièrement importante (de 1584 m<sup>3</sup> à 2219 m<sup>3</sup> soit une différence de 635 m<sup>3</sup>). Compte tenu de cette caractéristique particulière du bâtiment du recourant, le prix de 500 fr. le m<sup>3</sup> retenu pour l'estimation fiscale apparaît excessif. Le chalet comporte de nombreux

volumes non chauffés et non isolés, pratiquement inutilisables pendant les longues périodes exposées au froid; cette situation résulte de l'imbrication de deux anciennes constructions avec des surfaces importantes qui n'ont pas été rénovées depuis de nombreuses années, comme l'atelier situé au rez-de-chaussée du chalet principal. Compte tenu des caractéristiques du bâtiment, le tribunal estime que seul un prix de 400 fr/m<sup>3</sup> peut être retenu avec le coefficient de vétusté de 40 % admis par l'autorité intimée, soit une valeur intrinsèque de 532'560 fr. S'ajoute à cette valeur le prix du terrain estimé à 50 fr./m<sup>2</sup> par l'autorité intimée, soit 28'300 fr. (566 m<sup>2</sup> x 50fr.), soit une valeur vénale totale de 560'860 fr. 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 m<sup>2</sup>; pour une villa, il peut être estimé entre 100 à 200 fr. le m<sup>2</sup>. En l'espèce, l'autorité intimée a retenu une surface habitable de 420 m<sup>2</sup> estimée au prix de 70 fr. le m<sup>2</sup> par année, soit un revenu total de 29'960 fr. Le recourant conteste cette appréciation en expliquant que le revenu locatif effectif qu'il retire de ces locaux s'élève à environ 1'600 fr. par mois en comptant un prix de 620 fr. pour son propre logement. Le tribunal constate que l'estimation du revenu locatif à 70 fr. le m<sup>2</sup> semble adaptée au niveau de confort des deux logements principaux. Mais l'ensemble de la surface habitable retenue ne peut être prise en compte de la même manière; en effet, les logements de vacances ne bénéficient que d'un niveau de confort rudimentaire et les locaux mis à disposition d'une assemblée évangélique ne peuvent non plus bénéficier d'un revenu locatif important. De son côté, l'estimation du revenu locatif effectuée par le recourant à 1565 fr. par mois est trop basse, spécialement en ce qui concerne les deux logements principaux, qui bénéficient d'un niveau de confort relativement bon en dehors des problèmes posés par l'isolation phonique entre les deux logements, qui semble déficiente. Le tribunal se rallie finalement à l'estimation faite au cours de l'audience par le représentant de la municipalité selon laquelle le revenu locatif du chalet peut être fixé à 2000 fr. par mois au moins. Le tribunal retient ainsi cette valeur locative, qui correspond aux caractéristiques des différentes surfaces habitables du chalet, de sa situation et des prix pratiqués dans la région. c) La commission a retenu pour le calcul de la valeur de rendement un taux de capitalisation de 7,5 %. Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif applique, en règle générale, pour le calcul de la valeur de rendement locatif, le taux d'intérêt hypothécaire (hypothèque en 1<sup>er</sup> rang des prêts anciens) de référence en vigueur au moment de la détermination de l'état locatif majoré de deux points (arrêt TA EF 1992/0031 du 15 janvier 1993 publié à la RDAF 1993 p. 380 et ss, voir aussi arrêt EF 1993/0068 du 23 février 1995). En l'occurrence, le taux hypothécaire de la Banque Cantonale Vaudoise pour les anciennes hypothèques en 1<sup>er</sup> rang était de 4,25 % au 31 janvier 2000. Le taux de 7,5 % appliqué par la commission est donc favorable au recourant, mais il se justifie aussi en raison de l'état général du bâtiment. Ainsi la valeur de rendement de l'immeuble s'élève à 320'000 fr. (2000 fr. x 12 : 7.5%). 5.

En définitive, les contrôles que le tribunal a effectués sur l'estimation fiscale de la parcelle 2411 du cadastre de la commune de Château d'Oex aboutissent au résultat suivant : - Valeur vénale (marchande) : 560'860 fr. - Valeur de rendement : 320'000 fr. - Estimation fiscale : 560'850 + 320'000

: 2 = 440'430 fr. La différence avec l'estimation retenue par la Commission d'estimation fiscale est supérieure à la marge de 5% que le tribunal renonce à corriger de sorte que le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle 2411, s'élève à 440'430 fr. Conformément à l'art. 29 REFI l'estimation doit être arrondie à 1000 fr. de sorte que l'estimation du bien fonds s'élève à 440'000 fr. Au vu de ce résultat, il convient de laisser les frais de justice à la charge de l'Etat. Il n'y a en outre pas lieu d'allouer de dépens.

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