

VD_OMNI EF.2000.0003 vom 6. Juli 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-07-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0003

FR: VD_OMNI EF.2000.0003 du 6 juillet 2000

IT: VD_OMNI EF.2000.0003 del 6 luglio 2000

Regeste

PPE VERDAUX 7 c/CEFI du district de Lausanne | VR calculée sur la base d'un prix de 240 fr. /m² par la CEFI, ramenée à un prix de 200 fr. /m² par le TA, soit correspondant à un loyer de 1'500 fr. /mois pour des appartements neufs situés à Renens dans un joli quartier. Recours partiellement admis.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 06.07.2000 EF.2000.0003

PPE VERDAUX 7 c/CEFI du district de Lausanne | VR calculée sur la base d'un prix de 240 fr. /m² par la CEFI, ramenée à un prix de 200 fr. /m² par le TA, soit correspondant à un loyer de 1'500 fr. /mois pour des appartements neufs situés à Renens dans un joli quartier. Recours partiellement admis.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 6 juillet 2000 sur le recours interjeté par PPE VERDEAUX 7, représentée par son administratrice Jocelyne Cotting, Rue de Verdeaux 7, 1020 Renens, contre les décisions sur recours rendues le 24 février 2000 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (ci-après : la commission) relatives à l'estimation fiscale des lots nos 2447 à 2456 (parcelle de base no 606 de Renens). * * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Rolf Ernst et M. Antoine Rochat, assesseurs. Greffier: Mme Nathalie Neuschwander. Vu les faits suivants: A. La parcelle de base no 606 de Renens, située rue de Verdeaux 7, comprend une surface totale de 1178 m² sur laquelle un bâtiment d'habitation est érigé. La propriété par étages a été constituée le 9 juillet 1998 (PPE), soit avant construction. L'immeuble a été divisé en dix lots (lots 2447 à 2456), comprenant pour chacun un droit exclusif sur un logement (appartement) et une place de parc dans le garage. L'Etablissement cantonal d'assurance a assuré l'habitation pour un montant de 2'636'050 francs. Le lot 2447, qui comprend 110/1000 appartient à Pascal Joliat et Ginette Saner Joliat. Le lot 2448, qui correspond à 110/1000 également, est propriété des époux Russo. Le lot 2449, qui compte 90/1000, est détenu par les époux Dupertuis. Le lot 2450, qui équivaut à 90/1000, appartient aux époux Ilic. Le lot 2451, qui comprend 95/1000, est propriété des époux Di Natale. Le lot 2452, qui correspond à 95/1000, est détenu par les soeurs Thierry. Le lot 2453, qui compte 100/1000, appartient aux époux Cotting. Le lot 2454, qui équivaut à 100/1000, est propriété des époux Paiano. Le lot 2455, qui comprend 105/1000, est détenu par les époux Bruttin. Enfin, le lot 2456, qui correspond à 105/1000, appartient aux époux Duriaux. B. Agissant " ensuite de nouvelle construction ", la commission a fixé l'estimation fiscale du lot 2447 à 412'000 fr., celle du lot 2448 à 407'000 fr., celle du lot 2449 à 374'000 fr., celle du lot 2450 à 372'000 fr., celle du lot 2451 à 377'000 fr., celle du lot 2452 à 374'000 fr., celle du lot 2453 à 382'000 fr., celle du lot 2454 à 379'000 fr., celle du lot 2455 à 397'000 fr. et enfin celle du

lot 2456 à 399'000 fr. A la suite de recours de tous les copropriétaires tendant à la réduction de la valeur de rendement de chaque lot, la commission a accepté le 24 février 2000 de calculer la valeur de rendement sur la base de la surface (90 m²) multipliée par un prix de 240 fr./m² (au lieu de 280 fr./m²), obtenant après l'adjonction d'un montant 1'200 fr. par année pour le garage et capitalisation du tout à un taux de 7,5 %, une valeur de rendement totale de 304'000 fr. pour chaque lot. L'estimation fiscale du lot 2447 a ainsi été ramenée à 388'000 fr., celle du lot 2448 à 383'000 fr., celle du lot 2449 à 350'000 fr., celle du lot 2450 à 348'000 fr., celle du lot 2451 à 353'000 fr., celle du lot 2452 à 350'000 fr., celle du lot 2453 à 358'000 fr., celle du lot 2454 à 355'000 fr., celle du lot 2455 à 373'000 fr. et celle du lot 2456 à 375'000 fr. C.

Les copropriétaires de la PPE Verdeaux 7, représentés par Jocelyne Cotting, ont saisi le Tribunal administratif d'un recours dirigé contre les décisions rendues sur recours le 24 février 2000 par la commission. Ils concluent à ce que la valeur de rendement de leurs appartements soit calculée sur la base d'un prix de 180 fr./m². Ils se sont acquittés d'une avance de frais de 800 fr. L'autorité intimée propose le maintien de ses décisions. Le tribunal a tenu audience sur place en date du 25 mai 2000 en présence des parties. A cette occasion, il a procédé à une visite des lieux. A l'issue de cette mesure d'instruction, il a délibéré hors la présence des parties et décidé de rendre le présent arrêt.

Considérant en droit: 1. a) Déposé dans le délai prescrit par l'art. 31 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte d'ailleurs les exigences de forme précisées par cette disposition (al. 2). b) L'art. 36 let. a LJPA prévoit que le recourant peut invoquer devant l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation; il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (art. 36 let. c). La loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité; le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est donc limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale. Le tribunal renonce ainsi à corriger l'estimation fiscale lorsque celle-ci représenterait une différence inférieure à 5%; il considère en effet qu'on ne peut alors pas parler d'abus du pouvoir d'appréciation (voir arrêts TA EF 92/039 du 1er juillet 1993; EF 93/029 du 8 septembre 1993; EF 93/073 du 30 mai 1994; EF 93/087 du 27 mai 1994; EF 94/083 du 28 février 1995). 2.

L'art. 2 LEFI dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1); toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). 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). Selon l'art. 20 al. 1 LEFI, la commission de district 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 la construction ou la démolition d'un bâtiment que la valeur fiscale des immeubles a notablement augmenté ou diminué. 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. Les Instructions pour les Commissions de district d'estimation fiscale du 20 novembre 1992 préconisent s'agissant des villas et des PPE, de supputer loyer en fonction de la surface habitable, multipliée par un prix unitaire au m² variant entre 100 et 200 fr./m². Les directives du Département des finances n'ont pas un caractère normatif puisqu'il s'agit d'ordonnance administrative (v. par exemple Zbl 1995, p.

44). Elles ne peuvent pas introduire des restrictions de droit matériel et ne peuvent imposer à leurs destinataires des obligations qui iraient au-delà des exigences légales, pas plus qu'elles ne lient les autorités chargées d'appliquer le droit. Elles permettent toutefois la mise en place d'une pratique uniforme et égalitaire, ce qui est particulièrement important dans le cadre d'une révision générale des estimations fiscales des immeubles du canton puisque des centaines de milliers d'immeubles doivent être réévalués par 19 autorités différentes (ATF 120 II 139). Le Tribunal administratif s'est pour sa part très souvent inspiré des principes énoncés par ces directives pour juger les cas qui lui étaient soumis (notamment, récemment TA, arrêt EF 99/0018 du 27 janvier 2000). 3.

En l'espèce, les recourants soutiennent que la valeur de rendement de leur logement, bien que calculée sur la base d'un prix ramené à 240 fr./m², est encore trop élevée. Ils exposent que la PPE Verdeaux 7 est située à Renens, dans une zone de locatifs populaires. Ils rappellent que les appartements sont simples et loin d'être luxueux. Ils se prévalent du fait que le loyer moyen des logements lausannois sur le marché libre était en 1997 pour un appartement de 4 pièces de 1'305 fr. avec un taux hypothécaire de référence de 4,5 %. Les recourants demandent à ce que la valeur de rendement de leur logement soit fixée sur la base d'un prix de 180 fr./m².

4. Les décisions attaquées calculent la valeur de rendement de chaque lot en fonction d'une part du rendement de l'habitation (pour tous les lots : 90 m² à 240 fr./m², représentant une valeur locative annuelle de 21'600 fr.) et d'autre part du rendement du garage (1'200 fr./année). En l'espèce, les recourants critiquent uniquement la valeur de rendement de l'habitation qu'ils estiment excessive et pour laquelle ils préconisent un prix de 180 fr./m². Lors de la visite des lieux, le tribunal a constaté que l'immeuble litigieux, neuf, est situé dans un joli quartier, à proximité du centre de Renens et en particulier de la gare. Bien qu'il soit entouré d'un environnement plaisant et jouisse dans l'ensemble d'une situation favorable, il ne fait toutefois pas partie d'un quartier résidentiel. La zone en question, bien qu'agréable, ne revêt assurément pas le même attrait qu'un immeuble situé dans certains quartiers de Lausanne ou dans ses alentours plus prisés. Les parties communes de l'immeuble (qui comprennent un ascenseur, deux buanderies, local technique, caves) et les logements (équipés de deux salles d'eau et cuisine agencée ouverte sur le séjour) sont dotés du confort habituel, sans plus. Hormis la cuisine ouverte sur le séjour, les trois chambres des appartements sont même plutôt petites. Au vu de ces caractéristiques, tenant tant au lieu de situation de l'immeuble que la conception de celui-ci, le tribunal parvient à la conclusion que la valeur de rendement de chaque logement ne peut pas être maintenue à un prix de 240 fr./m². En effet, un tel prix unitaire correspond à un loyer mensuel de 1'800 fr., soit un montant excessif pour des appartements de moins de 100 m², dépourvus en outre d'éléments de luxe particulier. La jurisprudence a confirmé des prix allant au-delà de la fourchette des instructions, par exemple s'agissant d'un immeuble situé dans la région de Lavaux (arrêt EF 95/0124 du 31 octobre 1996). En revanche, ces particularités ne justifient pas encore d'allouer les conclusions des recourants tendant à la fixation d'une valeur de rendement annuelle de 16'200 fr. (90 m² x 180 fr./m²). En effet, il apparaît qu'un loyer mensuel de 1'350 fr. ne tient pas suffisamment compte du lieu de situation de l'immeuble, qui de surcroît est neuf et dispose du confort moderne. A titre d'exemple, le tribunal a confirmé un loyer calculé sur la base d'un prix de 170 fr./m² pour une construction édifiée en 1958 et située au chemin des Vignes à Renens (arrêt EF 96/0058 du 15 juillet 1997). Tout bien considéré, le tribunal juge que le rendement des logements doit être arrêté à un prix de 200 fr./m², correspondant à un rendement annuel de 18'000 fr. et équivalant à un loyer mensuel de 1'500 fr. sans la place de parc (dans ce sens, TA arrêt EF 99/0005 du 31

janvier 2000, s'agissant d'une PPE au Chemin des Eglantines à Lausanne). Compte tenu encore du garage, la valeur de rendement de chaque lot s'élève à 19'200 fr. Avec un taux de capitalisation de 7,5 %, le tribunal parvient à une valeur de rendement de 256'000 fr. pour chaque lot (au lieu de 304'000 fr.). 5.

Avec une valeur de rendement de 256'000 fr., le tribunal aboutit après l'application de la règle de l'art. 2 al. 1 LEFI aux estimations fiscales suivantes : lot 2447 : $256'000 + 471'000 : 2 = 363'000$ en arrondi (au lieu de 388'000); lot 2448 : $256'000 + 461'000 : 2 = 358'000$ en arrondi (au lieu de 383'000); lot 2449 : $256'000 + 396'000 : 2 = 326'000$ (au lieu de 350'000); lot 2450 : $256'000 + 391'000 : 2 = 323'000$ en arrondi (au lieu de 348'000); lot 2451 : $256'000 + 401'000 : 2 = 328'000$ en arrondi (au lieu de 353'000); lot 2452 : $256'000 + 396'000 : 2 = 326'000$ (au lieu de 350'000); lot 2453 : $256'000 + 411'000 : 2 = 333'000$ en arrondi (au lieu de 358'000); lot 2454 : $256'000 + 406'000 : 2 = 331'000$ (au lieu de 355'000); lot 2455 : $256'000 + 441'000 : 2 = 348'000$ en arrondi (au lieu de 373'000); lot 2456 : $256'000 + 446'000 : 2 = 351'000$ (au lieu de 375'000). Ces différences allant au-delà de la marge d'appréciation de 5 % conférée à la commission (consid. 1 ci-dessous), les décisions attaquées doivent être réformées dans ce sens. 6.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Les recourants obtenant gain de cause sur le principe d'une réduction de la valeur de rendement de leurs lots, les frais seront laissés à la charge de l'Etat (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I.

Le recours est partiellement admis. II.

Les décisions rendues sur recours le 24 février 2000 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne sont réformées en ce sens que : l'estimation fiscale du lot 2447 de Renens est ramenée à 363'000 francs l'estimation fiscale du lot 2448 de Renens est ramenée à 358'000 francs l'estimation fiscale du lot 2449 de Renens est ramenée à 326'000 francs l'estimation fiscale du lot 2450 de Renens est ramenée à 323'000 francs l'estimation fiscale du lot 2451 de Renens est ramenée à 328'000 francs l'estimation fiscale du lot 2452 de Renens est ramenée à 326'000 francs l'estimation fiscale du lot 2453 de Renens est ramenée à 333'000 francs l'estimation fiscale du lot 2454 de Renens est ramenée à 331'000 francs l'estimation fiscale du lot 2455 de Renens est ramenée à 348'000 francs l'estimation fiscale du lot 2456 de Renens est ramenée à 351'000 francs. III.

Les frais du présent arrêt sont laissés à la charge de l'Etat, le dépôt de garantie versé, par 800 francs, étant restitué aux recourants. Lausanne, le 6 juillet 2000 Le président:

La greffière: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.