

VD_OMNI EF.2000.0006 vom 2. November 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0006

FR: VD_OMNI EF.2000.0006 du 2 novembre 2000

IT: VD_OMNI EF.2000.0006 del 2 novembre 2000

Regeste

LOEWENSBERG Luc et BACCA Marcel-Jacques c/CEFI d'Aigle | En l'espèce, le prix de vente correspond à une valeur de liquidation qui n'est en conséquence pas déterminante pour fixer la VV.

Erwägungen

E. 9

% (al. 2). b) En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, notamment des pièces relatives à l'année 2000, que le revenu locatif de janvier à août 2000 y compris s'est élevé à 67'332,40 francs; il convient toutefois de retrancher de ce montant la somme de 3'548,00 francs qui correspond à des recettes autres qui ne doivent pas être prises en compte; le revenu locatif annuel pour 2000 s'élève donc à 95'676,60 francs ($67'332,40 - 3'548,00 : 8 \times 12 = 95'676,60$ fr.). Quant au taux de vacance, il est de jurisprudence constante qu'il n'en est pas tenu compte dans la détermination de la valeur locative, en tous cas dans la mesure où il n'est pas établi que l'immeuble en cause serait spécialement touché par ce problème (voir arrêt TA EF 97/0032 du 19 mai 1999 et les références touchées); dans le cas présent, l'immeuble n'est pas touché par le problème de vacance de manière à ce qu'il en soit tenu compte. Par ailleurs, le tribunal estime qu'il y a lieu de retenir un taux de capitalisation de 8% pour ce bâtiment très bien centré, ce taux tient en outre suffisamment compte de l'état du bâtiment, les problèmes d'isolation phonique étant déjà pris en compte dans la fixation du montant des loyers. Ainsi, avec un revenu locatif de 95'676,60 francs capitalisé à un taux de 8%, on aboutit à une valeur de rendement de 1'195'957,50 fr. 5. a) 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 (al. 1). 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 (al. 2). 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. b) 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). c) En l'espèce, la banque avait acquis l'immeuble aux enchères à un prix de 1'400'000,00 francs; après la vente aux enchères, une offre d'achat de 1'100'000,00 francs avait été faite par l'intermédiaire des recourants, mais la banque souhaitait obtenir 1'400'000,00 francs à l'époque; la banque est intervenue ensuite auprès des recourants pour demander de vendre l'immeuble et ils ont finalement obtenu une réduction du prix à 875'000,00 francs; il apparaît ainsi que le prix de 875'000,00 francs représente plutôt une valeur de liquidation qu'une valeur marchande du bien immobilier en cause. Dans ces circonstances, le prix payé par les recourants pour l'acquisition de l'immeuble n'est pas déterminant pour en fixer la valeur marchande. Il est d'ailleurs bien inférieur aux offres d'achat faites à 1'100'000,00 francs. Le tribunal s'en tiendra donc à sa jurisprudence, soit aux critères définis par la législation régissant l'estimation fiscale, tels qu'ils sont précisés dans les Instructions, pour déterminer la valeur vénale du bien immobilier. En l'espèce, de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, il y a lieu de tenir compte de la structure des planchers en bois; ainsi, une valeur de 550,00 francs le m³ doit être retenue pour l'ensemble du volume; un taux de vétusté de 25% doit en outre être appliqué au vu de l'état général du bâtiment. Les assesseurs estiment en outre le prix pour l'annexe, qui n'est pas habitable, à 400,00 francs le m³. Le prix du terrain doit en outre être fixé à 600,00 francs le m² en raison de sa bonne situation au centre et de la forte densité dont il bénéficie. Le calcul de la valeur vénale de l'immeuble est donc le suivant: - habitation et magasins: 2'470 m³ à 550,00 fr. - 25%: 1'018'875,00 - annexe: 353 m³ à 400,00 fr. - 30%: 98'840,00 - terrain: 255 m² à 600,00 fr.: 153'000,00 Valeur vénale: 1'270'715,00 .

6. En définitive, avec une valeur vénale de 1'270'715,00 francs et une valeur de rendement de 1'195'957,50 francs, le tribunal aboutit à une estimation fiscale de 1'233'336,30 francs ($1'270'715,00 + 1'195'957,50 : 2$), qui est supérieure de 33'336,25 francs à la valeur arrêtée par la commission. Sur la question de la reformatio in pejus, le Tribunal administratif a régulièrement jugé qu'en l'absence d'une disposition légale expresse, il n'est pas habilité à modifier la décision attaquée dans un sens défavorable au recourant. Si la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît assez largement au supérieur hiérarchique d'une autorité administrative la compétence de réformer in pejus les décisions de ses subordonnés, elle refuse en général ce pouvoir aux juridictions indépendantes telles que les tribunaux administratifs cantonaux lorsqu'il n'est pas prévu par une base légale (arrêt CR 91/502 du 13 août 1992 citant ATF 102 Ib 282, spéc. p. 289; ATF 112 Ia 206; ATF 113 Ib 219; ATF 117 Ib 20). De plus, la différence obtenue par le tribunal administratif représente une augmentation de l'ordre de 2,7%, soit dans la marge des 5% que le tribunal renonce à corriger (voir consid. 1b ci-dessus). En conséquence, l'estimation fiscale arrêtée à 1'200'000,00 francs par la commission doit être maintenue. 7. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu l'issue du recours, un émolument de justice de 1'500,00 francs est mis à la charge des recourants solidairement entre eux (art. 55 LJPA).

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