

VD_OMNI EF.2000.0014 vom 5. Februar 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0014

FR: VD_OMNI EF.2000.0014 du 5 février 2001

IT: VD_OMNI EF.2000.0014 del 5 febbraio 2001

Regeste

PEYTREGNET Elise c/CEFI de Lausanne | S'agissant de la VR, aucun motif ne justifie de s'écarter du revenu locatif effectif s'il correspond aux loyers normaux de la région.

S'agissant de la VV, une division schématique de la parcelle en 2 sans tenir compte de l'affectation réelle des terrains est arbitraire. RPA.

Erwägungen

E. 17

juin 1998; EF 94/0083 du 28 février 1995; EF 93/0029 du 8 septembre 1993; EF 92/0039 du 1er juillet 1993). 2. Conformément à l'art.

E. 20

LEFI et qui se distingue de la révision générale, régie par les art. 11, 19 al. 1 et 22 LEFI. Ce point n'est au demeurant pas contesté par la recourante. Cela étant, les valeurs auxquelles la loi se réfère pour déterminer l'estimation fiscale (valeur de rendement, valeur vénale, taux de capitalisation, éléments déterminants du marché immobilier) devront être fixées à la date de la mise à jour à entreprendre. En l'occurrence, il y a lieu de prendre en compte la date de la conclusion du contrat de cession, soit le 8 novembre 1999, et non pas la date à laquelle l'autorité intimée a statué. En effet, la mise à jour intervient à la suite de faits déterminés et postule par conséquent une estimation à une date donnée, soit celle de la cession dans le cas présent, respectivement le 1er janvier de l'année suivante (soit 1er janvier 1999). Elle a pour but de cerner de plus près, à une date donnée, la valeur cadastrale d'un immeuble dont on présume qu'elle a notablement varié par rapport à l'estimation portée au registre (cf. dans ce sens arrêts TA EF 99/0018 du 27 janvier 2000 et EF 94/0017 du 6 juin 1994 et les références citées). 3.

La recourante conteste en premier lieu la valeur de rendement retenue par l'autorité intimée dans son calcul du 21 septembre 2000. Elle lui reproche, en substance, de s'être éloignée sans raison de l'état locatif annuel effectif et d'avoir pris en compte deux garages alors que l'immeuble n'en comprenait qu'un seul, le sol du second local n'étant pas cimenté et ne pouvant dès lors pas être loué comme tel. Elle critique également la prise en compte d'un taux de capitalisation trop faible sous-estimant le fait que l'immeuble litigieux est ancien et que, malgré sa récente rénovation, il continuera sans doute à nécessiter d'importants frais d'entretien et de réparation. Elle invoque de surcroît la tendance à la hausse du taux des prêts hypothécaires. a) Aux termes de l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). S'agissant en particulier de la valeur de rendement d'une villa, comme en l'espèce, elle est obtenue en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble (art. 21 du Règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles, RSV 9.2 B, ci-après REFI, applicable par renvoi de l'art. 22 al. 1 REFI) et tenant compte du loyer de

l'argent et des charges annuelles et périodiques (art. 2 al. 3 LEFI et 5 al. 1 REFI). Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant d'un taux de 5% auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9% (art. 21 al 2 REFI applicable par renvoi de l'art. 22 al. 1 REFI). Pour le reste, la valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'année précédente (art. 6 REFI). D'après les Instructions du Chef du Département des finances pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après les Instructions), si la villa est louée, le loyer sera admis s'il correspond aux loyers normaux de la région (ch. I 4). Ce n'est qu'à défaut de loyer que le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m², celui-ci pouvant être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. le m² (ibidem). Les Instructions précisent en outre que selon une pratique généralement admise, le taux de capitalisation pour une villa est inférieur de 1% à celui appliqué aux immeubles locatifs et se situe en principe entre 7 et 8%, une telle différence par rapport aux immeubles locatifs se justifiant par le fait que le plus grand soin généralement apporté aux maisons d'habitation diminue les frais d'entretien et d'administration et que l'on peut compter sur une durée de vie plus longue (ch. I 5). b) En l'occurrence, s'agissant de la valeur de rendement de l'habitation, l'autorité intimée s'est fondée sur une surface habitable de 120 m² et un prix au m² de 200 fr. Elle justifie le choix de cette dernière valeur par la densité d'installations particulières dont font généralement preuve les petites surfaces habitables. Or, cette méthode de calcul et ce choix ne peuvent être approuvés. En effet, comme il vient d'être rappelé et comme le soutient à juste titre la recourante, en présence d'un bail et par conséquent d'un loyer effectif - dont rien ne permet d'affirmer qu'il ne corresponde pas aux loyers usuels de la région - l'autorité intimée ne pouvait emprunter la méthode qu'elle a suivie au détriment de celle fondée sur le revenu locatif effectif. Elle ne justifie au demeurant pas les raisons qui l'ont amenée à procéder comme elle l'a fait ni n'allègue en particulier que le loyer payé par les locataires fût trop bas ou au contraire abusif. Et il y avait d'autant moins de raisons de penser de cette manière que, dans le cadre de la procédure en contestation du congé introduite devant la Commission de conciliation du district de Lausanne, les locataires n'avaient jamais contesté le montant du loyer. Aussi, la commission ne pouvait-elle s'écarter du revenu locatif tel qu'il ressortait du contrat de bail, soit 21'600 fr. (1'800 fr. x 12), le loyer comprenant notamment, d'après le bail, la location du garage et du dépôt. A cet égard, le représentant de l'autorité intimée a d'ailleurs concédé, lors de l'inspection locale du 15 janvier 2001, que le second garage dont la location avait été prise en compte dans la décision litigieuse n'était en réalité qu'un simple dépôt impropre au parcage d'un véhicule. A titre de comparaison, si l'on tient compte, comme l'a fait l'autorité intimée, d'une surface habitable de 120 m², un tel revenu locatif de 21'600 fr. par an correspond à un prix de 180 fr. par m², ce qui constitue, compte tenu du genre de construction, de la situation ainsi que de l'état général de l'immeuble litigieux et de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, une valeur tout à fait réaliste et au-delà de laquelle rien ne justifie d'aller. c) S'agissant enfin du taux de capitalisation, la commission perd de vue - en ne retenant qu'une valeur de 7% qui correspond au demeurant au minimum prescrit par les Instructions - que la maison en cause a certes été rénovée il a peu de temps, mais que l'ancienneté du bâtiment (construit on le rappelle 1733) est propre à entraîner des frais d'entretien plus élevés que pour une construction récente. Le raisonnement contenu dans les Instructions ne saurait dès lors être suivi à la lettre. L'inspection locale du 15 janvier 2001 a permis aux membres du tribunal de céans de constater que la relative sévérité de l'autorité intimée ne trouvait aucun fondement

objectif et d'admettre au contraire que l'âge du bâtiment et son état général plaident en faveur d'un taux ne devant raisonnablement pas être inférieur à 7.5%. Compte tenu des considérations qui précèdent, la valeur de rendement admissible s'élève à 288'000 fr. (21'600 fr. au taux de 7.5%) et non à 377'000 fr. comme l'a retenu à tort la commission.

4. La recourante reproche également à cette dernière de s'être écartée de la valeur vénale retenue par les parties dans l'acte de cession du 8 novembre 1999 et, par voie de conséquence, des estimations ressortant du rapport d'expertise René Simon du 11 février 1999. Elle soutient en outre que le fait de retenir des valeurs de 650 fr. par m³ pour l'habitation et de 100 fr. par m³ pour le solde du bâtiment, sans déduction de vétusté, aboutit à un résultat totalement déséquilibré. a) Aux termes de l'art. 9 REFI, les ventes qui ont eu 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. L'estimation fiscale constituant une procédure incidente par rapport à la taxation de fortune des intéressés, il paraît logique de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble. Les autorités d'estimation n'ont donc pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué par les parties lorsque celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché, comme cela peut se produire en présence d'une vente entre amis (cf. arrêt TA EF 93/035 du 4 octobre 1994). Aussi, le tribunal de céans a-t-il déjà eu l'occasion d'affirmer que les commissions d'estimation sont fondées si elles constatent, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, à abandonner ce critère pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparative. L'art. 8 al. 2 REFI mentionne d'ailleurs expressément, outre le prix d'achat, des éléments de comparaison (cf. arrêts TA du 4 octobre 1994 précité et EF 99/0018 du 27 janvier 2000). Dans le cas présent, la commission parvient, à l'issue de ses calculs, à une différence supérieure à 54% entre le prix convenu dans l'acte de cession (542'705 fr.) et la valeur vénale calculée (837'000 fr.). Elle était donc assurément autorisée, dans une telle hypothèse, à considérer que le prix retenu dans l'acte constituait un prix qui n'était pas décisif et à s'en écarter. b) D'après l'art. 8 REFI (applicable aux villas par renvoi de l'art. 22 al. 5 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). D'après les Instructions (ch. I 3), la valeur vénale d'une villa équivaut à la valeur à neuf pondérée pour tenir compte d'une éventuelle dépréciation. La valeur à neuf s'obtient en multipliant la mensuration cubique par un prix unitaire par m³ qui est fonction du genre de construction, de l'aspect extérieur, de l'aménagement intérieur, ainsi que de la qualité du travail et des matériaux de construction, un prix de 400 fr. à 700 fr. par m³ correspondant à une fourchette moyenne généralement admise. Une pondération sera prise en considération en cas de dépréciation. Cette dernière est influencée par le vieillissement naturel, la détérioration du bâtiment, les défauts de construction et l'entretien. Elle peut également être prise en considération - toujours d'après les Instructions - lorsque la construction ne correspond pas aux besoins actuels (construction mal conçue ou manifestement disproportionnée, par ex. vieille ferme rénovée avec rural non utilisé). Dans tous les cas, elle n'excédera généralement pas le 30% de la valeur à neuf. a)

Dans le cas présent, s'agissant tout d'abord de la valeur vénale de la villa, on ne peut se rallier à l'appréciation de l'autorité intimée. L'inspection locale a en effet clairement révélé aux membres du tribunal que la valeur de 650 fr. par m³ - au demeurant proche à nouveau du maximum préconisé par les Instructions - était manifestement exagérée et disproportionnée par rapport au genre tout à fait ordinaire de la construction, à son aspect et ses aménagements extérieurs sans fard particulier (aucun développement de façade ni excavation, par ex.) et à son équipement intérieur certes soigné mais néanmoins standard et limité au strict nécessaire (une seule salle de bains, par ex.). De l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, il se justifie dans ces conditions de retenir une valeur ne dépassant pas 550 fr. par m³, laquelle, si l'on construisait à neuf, correspondrait à une maison raisonnablement cossue équivalant à celle de la recourante. C'est également à tort que la commission n'a pas pondéré la valeur retenue par un coefficient de vétusté pour tenir compte des parties de l'immeuble qui n'ont pas été rénovées, soit notamment les crépis des façades et la toiture. Ces éléments justifient dès lors une déduction de 10% sur la valeur globale. Cela étant, la valeur vénale admissible de l'habitation s'élève à 234'135 fr. (473 m³ x 550 fr. x 0.9) et non à 307'450 fr. comme l'a retenu la commission. La valeur vénale du solde du bâtiment peut quant à elle être maintenue à 106'000 fr. comme l'a fixé à juste titre l'autorité intimée, vétusté incluse. Elle n'apparaît en effet nullement constitutive d'un abus du pouvoir d'appréciation, à la différence de l'estimation de la valeur de l'habitation. b) Quant à la valeur vénale du terrain - dont on peut excepter d'emblée la partie en nature de forêt qui n'est pas contestée par la recourante puisqu'elle correspond à celle proposée par l'expert René Simon (1'077 m² à 1 fr. par m²) -, on rappellera que la commission a, de manière tout à fait schématique, divisé la parcelle en deux et pris en compte une surface approximative de 2'000 m², qu'elle a estimée à 190 fr. par m² (soit 380'000 fr.), et le solde soit 21'024 m² à 2 fr. le m² (42'048 fr.), aboutissant ainsi à une somme totale de 422'048 fr. Or, une telle computation, qui ne tient compte ni de l'affectation réelle des surfaces composant la parcelle litigieuse ni du fait qu'une partie de la surface située en zone villa était déjà construite (soit 1'560 m² sur 3'036 m²), s'avère tout à fait arbitraire et ne trouve aucune justification objective. Il faut lui préférer et donc lui substituer la méthode consistant à différencier la valeur des terrains en fonction de leur affectation et de leur état réels, méthode qu'a d'ailleurs suivie à juste titre l'expert René Simon dans son rapport du 11 février 1999. Si l'on suit le règlement communal des constructions de la commune de Lausanne, la parcelle litigieuse se décompose en 3'036 m² situés en zone villa avec un coefficient d'utilisation du sol de 1/6^{ème}, 14'042 m² en zone dite intermédiaire, 5'944 m² en zone de verdure et le solde, par 1'77 m², en zone de forêt. En tenant compte de ce coefficient d'utilisation du sol et de la surface des bâtiments déjà construits (260 m²), la surface située en zone villa encore disponible pour la construction est de 1'476 m². Dans son rapport, l'expert René Simon a estimé la valeur de cette surface constructible à 100 fr. le m² alors qu'il a attribué à la surface constructible de 1'287 m² cédée par la recourante à son frère une valeur de 190 fr. par m². De l'avis des assesseurs du tribunal spécialisés dans ce domaine, la première de ces valeurs est objectivement trop faible compte tenu de la situation générale du terrain en cause, dont il sied de relever qu'il est situé dans l'agglomération lausannoise à un endroit où la demande paraît tout à fait sérieuse à en croire notamment les gabarits posés sur les terrains adjacents. On ne saurait non plus retenir sans autre la seconde de ces valeurs puisque, si l'on compare les deux terrains, le premier n'a manifestement pas le même potentiel constructible que le second, n'ayant pas le même dégagement, étant de forme allongée dans le sens nord-sud et de surcroît enclavé par rapport au passage public

(nécessité d'établir une servitude de passage en sa faveur). Cela étant, la surface disponible de 1'476 m² doit être estimée à une valeur tenant davantage compte de sa situation, de ses particularités et de son potentiel constructible réels, qu'il convient d'arrêter à 150 fr. le m², soit un total de 221'400 fr. (1'476 x 150). Quant à l'estimation de la surface déjà construite, il se justifie en revanche de suivre celle de l'expert Simon, arrêtée à 120 fr. le m², dont rien dans le dossier n'invite à s'écarter. Aussi, la valeur vénale du terrain constructible doit-elle s'élever à 408'600 fr. (221'400 fr. + 1'560 m² x 120 fr.). Pour le reste, comme l'estimation de la surface située en zone intermédiaire retenue par l'autorité intimée n'est en réalité pas contestée puisqu'elle correspond à la valeur retenue par l'architecte René Simon (14'042 m² à 2 fr. le m², soit 28'084 fr.), il n'y a en définitive de divergence que sur l'estimation de la surface située en zone de verdure de 5'944 m². Rien n'indique à cet égard qu'il faille s'écarter de la valeur retenue par l'expert (1 fr. le m²), s'agissant d'une surface inconstructible de prés laissés en jachère. Dans ces conditions, la valeur vénale admissible des terrains correspond au maximum à 443'705 fr. (408'600 fr. + 28'084 fr. + 5'944 fr. + 1'077 fr. de forêt). Compte tenu de ce qui précède, la valeur vénale globale de la parcelle, (constructions et terrain) s'élève à 783'840 fr. (234'135 fr. + 106'000 fr. + 443'705 fr.) au lieu des 837'000 fr. retenus à tort par l'autorité intimée. 6.

Fondé sur ce qui précède, la nouvelle estimation fiscale de la parcelle n° 15054, correspondant à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (art. 2 LEFI), s'élève ainsi à 535'920 fr. (288'000 fr. + 783'840 fr. / 2), arrondis à 535'000 fr. conformément à l'art. 29 REFI, en lieu et place des 607'000 fr. contestés. La différence entre l'estimation de la commission et celle du tribunal, soit 72'000 fr., étant supérieure à 5% (cf. consid. 1b in fine supra), le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée modifiée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle de la recourante est arrêtée à 535'000 fr. dès le 1er janvier 2000. Vu l'issue de la procédure, une partie des frais, par 600 fr., sera mise à la charge de la recourante qui obtient partiellement gain de cause. Ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, une indemnité, arrêtée à 600 fr., lui sera allouée à titre de dépens partiels (art. 55 al. 1 LJPA).

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