

# **VD\_OMNI EF.2005.0003 vom 15. August 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-08-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2005.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2005.0003)

FR: VD\_OMNI EF.2005.0003 du 15 août 2006

IT: VD\_OMNI EF.2005.0003 del 15 agosto 2006

## **Regeste**

VANEY/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux | La valeur vénale du sol grevé d'un droit de superficie (DPP) est estimée au chapitre du propriétaire de la parcelle grevée. Pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble propriété du bénéficiaire du DDP, il y a lieu de tenir compte d'un amortissement lorsqu'aucune indemnité n'est prévue en sa faveur à l'échéance de son droit.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Déposé dans le délai de trente jours prescrit par l'art. 15 al. 2 nouveau de la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (RSV 9.2 A; ci-après LEFI), modifiée le 4 juillet 2000 et entrée en vigueur le 1er janvier 2001 (ROLV 2000, p. 328; cf. également BGC juin 2000, p.1874), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme. En tant que propriétaire de la parcelle litigieuse et destinataire de la décision querellée, Henri Vaney a qualité pour recourir au sens de l'art. 37 LJPA. b) L'art. 36 litt. 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 litt. c LJPA). La LEFI ne comportant 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 la différence entre la valeur contestée et celle à laquelle il aboutit est inférieure à 5%, marge en deçà de laquelle il considère qu'il n'y a pas d'abus du pouvoir d'appréciation (cf. notamment arrêts TA EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1994.0083 du 28 février 1995; EF.1993.0029 du 8 septembre 1993; EF 1992.0039 du 1er juillet 1993 ).

### **E. 2**

Conformément à l'art. 20 LEFI, à partir de la mise en vigueur de dite loi, la commission 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 demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notamment augmenté ou diminué. Dans le cas présent, la parcelle litigieuse a été vendue au recourant le 10 mars 2004. Cette mutation justifiait dès lors la mise à jour de son estimation fiscale. On précisera d'emblée que 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 déterminante pour la mise à jour à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle de la conclusion de la vente, soit le 10 mars 2004, 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 vente dans le cas présent. 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 (v. dans ce sens arrêt TA EF.1998.0006 du 17 juin 1998 plus les réf. cit.).

### **E. 3**

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). Toutefois, la valeur fiscale ne peut pas 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).

### **E. 4**

a) Selon l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après: 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 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). b) Pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble à la suite d'une vente, l'autorité peut, en l'absence de circonstances particulières réservées à l'art. 9 REFI, présumer que celle-ci correspond au prix convenu entre les parties. Il paraît au demeurant normal d'admettre que la fortune de l'acquéreur n'a pas varié en raison de cette opération immobilière, l'immeuble remplaçant les montants versés dans la composition de ce patrimoine; dès lors, la prise en considération du prix de vente dans la détermination de la valeur vénale est d'autant moins critiquable que celle-ci n'est pas le seul élément entrant dans le calcul de l'estimation fiscale et que cette dernière a généralement été arrêtée à un chiffre inférieur au prix précité du fait de la prise en considération de la valeur de rendement (arrêt TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994 déjà cité). c) En l'espèce, la commission soutient dans sa réponse que le prix de vente constituerait un prix de liquidation souvent pratiqué par le créancier qui revend un bien acquis à la suite d'une réalisation forcée et - implicitement - qu'il se justifie dès lors d'en faire abstraction en application de l'art. 9 REFI, dont le contenu est le suivant : "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." Selon la jurisprudence, par "ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires", il faut entendre les ventes dont le prix est manifestement trop bas, mais également celles dont le prix est nettement trop élevé (CCEF du 3 juin 1969, cité dans l'arrêt du TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994). On relèvera ici qu'il paraît logique de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble, l'estimation fiscale constituant une procédure incidente par rapport à la taxation de fortune des intéressés. Les autorités d'estimation n'ont donc pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué lorsque celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché. Mis à part les hypothèses visées par l'art. 9 REFI, de tels cas peuvent également se produire en présence

de vente entre amis (cf. arrêt TA EF.1993.035 du 4 octobre 1994). Ainsi, la commission est-elle fondée, si elle constate, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, soit que la loi du marché a été manifestement entravée par une circonstance extraordinaire (comme par exemple l'obligation du vendeur de vendre à tout prix lors d'une vente aux enchères où l'acquéreur se voit adjuger l'immeuble à un prix à l'évidence inférieur à la valeur objective arrêtée par l'expert), 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. arrêt TA susmentionné). Il a ainsi été jugé que la commission était autorisée à s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs elle parvenait à une différence supérieure à 20 % entre le prix de vente et la valeur vénale calculée. Cette jurisprudence a été confirmée dans plusieurs arrêts où les écarts étaient de l'ordre de 24 et 25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission (cf. arrêts TA EF.1997.0007 du 14 juillet 1997; EF.1998.0006 du 17 juin 1998 et EF.1999.0002 du 7 mai 1999; voir également arrêt TA EF.1998.0009 du 10 août 1998, affaire dans laquelle le tribunal s'est écarté du prix d'acquisition pour le motif que la valeur de liquidation après faillite du vendeur avait été fixée sans l'accord du vendeur, partant en l'absence de négociations). d) En l'occurrence, le recourant n'a certes pas acquis son immeuble aux enchères forcées. Il l'a néanmoins racheté des mains du créancier gagiste qui avait repris l'immeuble lors des enchères publiques. Une telle situation n'est à l'évidence pas représentative des conditions du marché, par quoi il faut entendre le marché libre. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la commission a tenté de déterminer de manière autonome le prix de vente de l'immeuble. Mais cela ne signifie pas encore qu'elle pouvait s'écarter du prix effectivement convenu entre acheteur et vendeur, la réponse à cette question dépendant de l'écart constaté. Procédant au calcul, la commission a déterminé une valeur vénale de l'immeuble, en capitalisant le rendement locatif annuel (221'172 fr. au taux de 8%; art. 8 al. 2 REFI) de 2'765'000 fr., soit supérieure de 1'165'000 fr. au prix de vente consenti. Une telle différence, largement supérieure à 20%, conduit au vu de la jurisprudence susmentionnée, à l'admission de l'existence de circonstances extraordinaires au sens de l'art. 9 REFI. Dans ces conditions, la commission n'était pas liée par le prix de vente de l'immeuble et c'est donc à juste titre qu'elle s'en est écartée.

## **E. 5**

Cette conclusion ne dispense toutefois pas le tribunal d'évaluer le bien-fondé des calculs opérés par la commission dans le cadre de la valeur de rendement de l'immeuble et de sa valeur vénale. Ces deux valeurs respectives seront donc examinées successivement. a) En vertu de l'art. 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 le cas présent, le taux de capitalisation de 8% retenu par la commission n'est pas litigieux, seul le refus de l'intimée de prendre en considération la rente annuelle du droit de superficie (de plus de 12'000 fr.) étant contesté par le recourant. Or, conformément à l'art. 21 al. 2 REFI, la notion de frais généraux et d'entretien n'englobe pas la redevance d'un droit de superficie, dans la mesure où on ne

saurait assimiler cette dernière à des frais généraux types, tels que par exemple ceux du chauffage et de l'eau chaude. On pourrait plutôt rapprocher la redevance précitée d'un impôt, qui n'est pas déductible du rendement de l'immeuble (cf. Instructions du Chef du Département des finances pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles pour terrains à bâtir, immeubles locatifs, industriels et commerciaux du 31 janvier 1991; ci-après : les Instructions). Quant à la prise en compte de l'état locatif de l'année 2003, il s'avère également correct. En effet, les Instructions précisent clairement que, si l'immeuble ou une partie des locaux ne sont pas loués, le loyer est néanmoins estimé en fonction des possibilités de location. Cela étant, les postes vacants allégués par le recourant pour l'année 2003, soit 30'720 fr., ne sauraient être déduits du rendement théorique de l'immeuble correspondant à 221'172 fr. et le montant de 2'765'000 fr. retenu par la commission doit être confirmé. c) Pour ce qui concerne la valeur vénale, la commission l'a calculée, comme rappelé ci-dessus, en capitalisant le revenu locatif à un taux de 8%. Il y a lieu de procéder à un contrôle de cette estimation en déterminant la valeur intrinsèque de l'immeuble. A cet égard, on relèvera tout d'abord que 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; cf. également, parmi d'autres arrêts, arrêt TA EF.1999.0002 du 7 mai 1999). En l'espèce, on est en présence d'un DDP, pour lequel la valeur du sol est estimée séparément au chapitre du propriétaire de la parcelle grevée. Les droits de superficie font l'objet d'une estimation fiscale dans laquelle seuls les bâtiments sont considérés (Instructions, ch. III/1 cas particuliers/droits distincts et permanents, p. 7); la valeur du terrain est dès lors égale à zéro. Quant à la valeur intrinsèque de l'immeuble, valeur actuelle, le tribunal constate que ce dernier est une construction simple, qui remonte à 1989, et que la valeur standard de construction à neuf peut être fixée - de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal - à 350 fr./m<sup>3</sup>, soit 4'020'000 fr. (11'486 m<sup>3</sup> x 350 fr). Dans la mesure où aucune indemnité n'est prévue en faveur du bénéficiaire du DDP à l'échéance de son droit en 2054, il convient de tenir compte en outre d'un amortissement, qui sera calculé sur la durée totale du dit droit (1989 à 2'054, soit 65 ans). C'est ainsi un montant de 927'690 fr. qu'il faut déduire de la valeur vénale susmentionnée (4'020'000 fr. divisé par 65 = 61'846 fr. multiplié par 15, correspondant au nombre d'années écoulées entre 1989 et 2004, soit l'année à laquelle l'estimation litigieuse doit prendre effet). En définitive, pour l'ensemble du terrain et du bâtiment, le tribunal retient une valeur vénale intrinsèque de 3'092'310 fr. (4'020'000 fr. ./ 927'690 fr.). 5. Le tribunal parvenant à une valeur de rendement de 2'765'000 fr. et une valeur vénale de 3'092'310 fr., l'estimation fiscale devrait être fixée, conformément à l'art. 2 al. 1 LEFI, à 2'928'600 fr., montant qui est supérieur de plus de 160'000 fr. à celui retenu 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'était 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 (cf. arrêts TA CR.1991.502 du 13 août 1992 citant ATF 102 Ib 282, spéc. p. 289; ATF 112 Ia 206; ATF 113 Ib 219; ATF 117 Ib 20; EF.1996.0036 du 15 mai 1997). En conséquence, l'estimation fiscale arrêtée à 2'765'000 fr. par la commission doit être maintenue. 6. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours ne peut être que rejeté et l'estimation fiscale de la parcelle DDP 92 fixée par la commission à 2'765'000 fr. confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt seront mis à la charge du recourant, qui n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LJPA).

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