

## **VD\_OMNI EF.2005.0004 vom 27. Juli 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-07-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2005.0004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2005.0004)

FR: VD\_OMNI EF.2005.0004 du 27 juillet 2006

IT: VD\_OMNI EF.2005.0004 del 27 luglio 2006

### **Regeste**

GUYOT, GUYOT-SANDERS/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux | Est arbitraire la décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lavaux qui détermine la valeur fiscale d'un appartement en PPE à 80 % du prix figurant sur l'acte de vente. Une telle "méthode" est contraire aux dispositions de la LEFI et du REFI. Les éléments du dossier ne permettent pas de réformer la décision, faute d'éléments comparatifs suffisants. Décision annulée. Recours admis.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La décision entreprise, datée du 30 mars 2005, a été reçue au plus tôt par le conseil des recourants le 1<sup>er</sup> avril 2005. Le délai de trente jours prescrit par l'art. 15 al. 2 de la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles (RSV 642.21; ci-après: LEFI) modifiée le 4 juillet 2001 (ROLV 2000 p. 328) arrivait ainsi à échéance le dimanche 1<sup>er</sup> mai 2005. Déposé le 2 mai 2005, le recours l'est en temps utile. En tant que propriétaires du bien immobilier objet de la décision querellée, les recourants, Jacques et Anne Guyot-Sanders, ont qualité pour recourir au sens de l'art. 37 de la loi sur la juridiction et la procédure administrative (RSV 173.36; ci-après LJPA).

#### **E. 2**

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 98/0006 du 17 juin 1998; EF 94/0083 du 28 février 1995; EF 93/0029 du 8 septembre 1993; EF 92/0039 du 1<sup>er</sup> juillet 1993).

#### **E. 3**

Conformément à l'article 20 LEFI, la commission d'estimation fiscale 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 mutation, 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 notablement augmenté ou diminué. 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). 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). La valeur fiscale ne peut pas être supérieure à la valeur vénale (al. 2).

#### **E. 4**

Taux de capitalisation. Pour chaque propriété par étages, le revenu locatif est à capitaliser à un taux adapté aux conditions. Selon le type d'immeuble en PPE, le taux de capitalisation généralement admis est de :

#### **E. 7**

8% pour les villas mitoyennes;

#### **E. 8**

8,5% pour les immeubles locatifs, artisanaux et commerciaux. L'état général du bâtiment est de l'appartement doit être pris en considération. » En ce qui concerne la valeur de rendement des villas, les instructions CEFI disposent ce qui suit : « 4. Valeur de rendement Selon l'art. 21 du règlement du 25 janvier 1991 modifiant celui du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles et l'art. 22 du règlement du 22 décembre 1936, la valeur de rendement d'une villa est obtenue en capitalisant le revenu locatif à un taux inférieur à celui des immeubles locatifs. Si la villa est louée, le loyer sera admis s'il correspond aux loyers normaux de la région. Si la villa est habitée par le propriétaire ou un membre de sa famille, la commission de district estime le loyer. Le calcul de la valeur de rendement est effectué de la manière suivante (art. 22 REF) :  $\text{Revenu locatif (revenu brut normal)} \times 100$  Taux de capitalisation A défaut de loyer, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m<sup>2</sup>. La surface habitable correspond en règle générale au 80% de la surface cadastrale multiplié par le nombre d'étage ou à la surface donnée par le propriétaire. Toutefois, les commissions de district n'accepteront pas sans réserve les indications qui peuvent se révéler très approximatives. Le nombre de pièces peut également être indicatif. Le prix unitaire par m<sup>2</sup> peut être estimé, en règle générale, pour des villas entre fr. 100.—à fr. 200.- par m<sup>2</sup>. Les commissions établiront pour leur district des valeurs moyennes. Les revenus locatifs supputés devront correspondre aux loyers normaux de la région. Afin d'éviter de trop fortes disparités, les commissions de district voisins se consulteront. » Ces directives sont une application des art. 21 et 22 REFI qui imposent notamment à la Commission de conciliation d'estimer le loyer lorsque le logement est habité par le propriétaire. 5. En l'occurrence, la Commission d'estimation a présenté plusieurs calculs pour justifier sa décision. Dans un premier temps, elle a invoqué une méthode "simplifiée du calcul de l'estimation fiscale" correspondant au 80% de la valeur vénale. Sur cette base, elle a fixé la valeur vénale de l'appartement de recourants à 1'480'000 francs. Dans ses déterminations du 6 juin 2005, elle a admis qu'elle n'avait pas formellement fixé la valeur de rendement, mais que celle-ci ressortait implicitement du résultat final, correspondant au 80% de la valeur vénale, selon la méthode "simplifiée" qu'elle avait appliquée. Elle a indiqué, que, par extrapolation, la valeur de rendement était de 1'110'000 fr., la capitalisation s'opérant au taux de 7,5%. Par ailleurs, elle a invoqué les loyers des appartements voisins de celui des recourants, dont elle a produit l'état locatif. Dans ses déterminations du 27 juillet 2005, l'autorité intimée a encore justifié sa position sur la base de l'art. 8 al. 2 REFI, appliqué à l'envers en ce sens que, partant d'une valeur

vénale de 1'850'000 fr., en utilisant un taux de capitalisation de 7,5%, elle obtenait un rendement annuel de 138'750 francs. En appliquant la méthode "simplifiée" dont elle a fait l'usage, la valeur de rendement contestée correspondrait à un rendement locatif annuel supputé de 83'250 fr. capitalisé à un taux de 7,5%. 6. Comme le relèvent à juste titre les recourants, la méthode utilisée par la Commission d'estimation fiscale n'est pas conforme aux dispositions légales, ni à celles figurant dans les instructions établies par le Département des finances. Selon celles-ci (directives du 6 novembre 1992, p. 4), à défaut de loyers, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par mètre carré. Pour les villas, le prix unitaire par mètre carré pouvait être estimé, en 1992, entre 100 et 200 fr. par mètre carré. Les commissions devaient établir pour leur district des valeurs moyennes. Les revenus locatifs supputés devaient correspondre aux loyers normaux de la région. Il n'est dès lors pas possible de fixer la valeur fiscale d'un immeuble sur la base d'une « méthode simplifiée » qui se base sur un pourcentage de la valeur vénale de l'objet à estimer. En effet, la loi prescrit expressément que la valeur fiscale est une moyenne entre la valeur vénale (qui peut être sujette à des fluctuations importantes en raison de circonstances extérieures), et la valeur de rendement, soit des avantages que le propriétaire peut retirer de son bien. La détermination de la valeur fiscale par un pourcentage de la valeur vénale est donc contraire aux termes de la loi et à son but. Une telle pratique, qui ne tient nullement compte des particularités de chaque objet, est arbitraire. 7. Reste à déterminer si la décision entreprise, même fondée sur les motifs erronés, satisfait dans son résultat aux dispositions de la LEFI. Comte tenu des chiffres retenus par l'autorité intimée, le rendement locatif mensuel de l'appartement des recourants devrait être de 7'862 fr. ( $1'850'000 \text{ fr.} \times 60\% = 1'110'000 \text{ fr.}$ ,  $\times 8,5\% = 94'350 \text{ fr.}$  :

#### **E. 12**

= 7'862 fr.) ou de 6'875 fr., suivant le taux de rendement appliqué ( $1'110'000 \text{ fr.} \times 7,5\% = 82'500$  : 12 = 6'875 fr.). Cela correspond à un rendement mensuel par mètre carré de 41 fr.80 ( $7862$  : 188 m<sup>2</sup>) ou de 36 fr. 56 ( $6875$  : 188 m<sup>2</sup>). L'autorité intimée a cité dans ses déterminations du 27 juillet 2005 des exemples de loyers pratiqués à la Grand-Rue 48, à Lutry, sans toutefois produire de justificatifs. Elle a ainsi indiqué qu'un appartement de 2,5 pièces de 70 m<sup>2</sup> était loué 34'800 fr. par année, un 2 pièces de 70 m<sup>2</sup> loué 27'600 fr. par année et un 3 pièces de 90 m<sup>2</sup> loué 30'000 fr. par année. Le rendement au mètre carré de ces appartements varie entre 27 fr. et 41 francs. Toutefois, à défaut de pièces permettant d'établir une comparaison objective de ces objets (copie des contrats de bail, emplacement, vue, etc.) et de l'appartement des recourants, ces chiffres ne sauraient être retenus comme probants. Il en va de même de l'état locatif produit par l'autorité intimée concernant des appartements sis dans les immeubles voisins de celui des recourants, en raison de l'absence de l'indication du nombre de mètres carrés des appartements, et des particularités de chaque appartement, ce qui empêche l'autorité de céans de procéder à des calculs comparatifs. Quoi qu'il en soit, il ressort de ces états locatifs que les loyers nets perçus pour des appartements de 4,5 ou 5,5 pièces varient entre 4'200 et 5'750 francs. Force est de constater que l'on est dès lors loin du loyer supputé par la Commission d'estimation qui serait de 6'875 fr. pour l'appartement des recourants, dans l'hypothèse qui leur serait la plus favorable. En définitive, l'autorité de céans n'est pas en mesure d'établir, au regard des éléments figurant au dossier, quelle peut être l'estimation du loyer de l'appartement des recourants, afin d'en extrapoler sa valeur de rendement. Dans ces conditions, il convient d'annuler la décision entreprise, et de renvoyer le dossier à l'autorité intimée, afin qu'elle estime, conformément aux instructions CEFI, par une méthode comparative, la valeur de

rendement de l'appartement des propriétaires, et qu'elle établisse, selon l'art. 2 al. 1<sup>er</sup> de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles, une estimation dûment documentée. 8. Les recourants, qui obtiennent gain de cause, se verront restituer l'avance de frais qu'ils ont versée au tribunal, par 2'000 francs. Agissant par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ils ont droit à des dépens, à la charge de l'autorité intimée, arrêtés à 1'500 francs.

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