

## **VD\_OMNI EF.2006.0001 vom 30. November 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-11-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2006.0001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2006.0001)

FR: VD\_OMNI EF.2006.0001 du 30 novembre 2006

IT: VD\_OMNI EF.2006.0001 del 30 novembre 2006

### **Regeste**

IKEA IMMOBILIERE SA/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aubonne | L'intimée a retenu un taux de capitalisation de 8% pour déterminer la valeur de rendement des immeubles de la recourante. Ce taux, favorable à la recourante, est conforme aux instructions pour les Commissions de districts d'estimation fiscale des immeubles. Il doit être admis. Pour le reste, les valeurs de rendement et les valeurs vénales retenues par l'intimée dans la révision des estimations fiscales des parcelles de la recourante sont exemptes de critique. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Déposé dans le délai de trente jours prescrit par l'art. 15 al. 2 de la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (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. Il convient dès lors d'entrer en matière sur le fond.

#### **E. 2**

Selon l'art. 20 LEFI, 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 mutation, réunion, 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. En l'occurrence, l'intimée indique sans être contredite sur ce point par la recourante que la dernière estimation notifiée en 2004 de la parcelle 1042 d'Aubonne, qui n'a pas été intégrée dans la révision générale des estimations fiscales décidée par le Conseil d'Etat dans sa séance du 2 mai 1990, s'élevait à 24'585'000 fr.. La nouvelle estimation ascende à 56'831'000 fr, soit une valeur sensiblement plus élevée. Aussi, peu importe que la demande de la recourante, qui reconnaît avoir utilisé une formulation équivoque, n'ait porté que sur la révision des estimations fiscales des parcelles sises sur la commune d'Allaman, puisque l'intimée était quoi qu'il en soit habilitée à réviser d'office l'estimation fiscale de la parcelle 1042, compte tenu de l'augmentation notable de sa valeur fiscale. Le recours est donc mal fondé sur ce point.

#### **E. 3**

Il convient maintenant d'examiner la validité des estimations fiscales des parcelles 1042 et 88, qui sont seules litigieuses dans la présente espèce. A teneur de l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale d'un bien fonds est calculée 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). L'art. 3 al. 1 LEFI précise encore que l'estimation fiscale d'un bien fonds comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. L'art. 5 al. 1 du Règlement sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après: REFI), qui reprend les termes de l'art. 2 LEFI, dispose que la valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. L'art. 7 REFI précise que 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 (al. 1); la justification du taux utilisé doit toujours pouvoir être faite de façon à conserver l'égalité de traitement d'imposition entre tous les immeubles (al. 2). Quant à la valeur de rendement d'un immeuble locatif, elle 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 (art. 21 al. 1 REFI). Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du 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). Pour le calcul de la valeur de rendement, le Tribunal administratif applique en règle générale le taux d'intérêt hypothécaire de référence en vigueur au moment de la détermination de l'état locatif majoré de deux points (arrêt TA du 12 juillet 1994 EF.1994.0020 et les réf. citées). Dès lors qu'une augmentation du taux d'intérêt hypothécaire entraîne généralement une hausse de loyer et donc des états locatifs, cette solution permet au surplus d'assurer une certaine égalité de traitement entre les propriétaires même si les états locatifs n'ont pas été établis à la même date (arrêt TA EF.1994.0020 précité). En l'occurrence, les taux hypothécaires émis par la Banque Cantonale Vaudoise font apparaître un taux de référence de 3% en septembre 2005, ce qui, majoré de deux points, donne un taux de rendement de 5%, taux qui est en deçà de la fourchette légale comprise entre 6 et 9% (art. 7 REFI). L'intimée a pour sa part précisé en cours de procédure avoir appliqué strictement les Instructions pour les Commissions d'estimation fiscale du 31 janvier 1991 (ci-après: les Instructions) et, ce faisant, avoir appliqué un taux de capitalisation de 8% indépendamment de l'évolution du taux hypothécaire de référence. Si le taux retenu par l'intimée peut se discuter compte tenu de ce qui vient d'être dit ci-dessus, il reste qu'il est favorable à la recourante. Le tribunal, qui n'est au surplus pas habilité à modifier une décision attaquée au préjudice de la recourante (cf. arrêt TA du novembre 2000 EF 2000/0006), ne s'en écartera donc pas. Il y a lieu dans ces conditions de calculer la valeur de rendement de la parcelle 1042 d'Aubonne et de la parcelle 88 d'Allaman sur la base du taux de 8% retenu.

### **E. 3.1**

Parcelle 1042 d'Aubonne Cette parcelle comprend le magasin principal d'ameublement de la société, une surface louée à H&M ainsi qu'un parking extérieur. a) Le magasin d'ameublement Le loyer du magasin d'ameublement se trouvant sur la parcelle 1042, qui englobe également celui de la halle se trouvant sur la parcelle 88, se monte à 4'900'000 fr. (cf. l'avenant d'octobre 2001 au contrat du 23 janvier 1992). Capitalisé à un taux de 8%, on obtient ainsi une valeur de rendement de 61'250'000 fr. (4'900'000 fr. / 0.08). L'intimée a ensuite réparti cette valeur au prorata des surfaces affectées au magasin (parcelle 1042 / 26'214 m<sup>2</sup>, soit 50'831'000 fr.) et à la halle de stockage (parcelle 88 / 5'373 m<sup>2</sup>, soit 10'418'000 fr.). La surface de 26'214 m<sup>2</sup> (parcelle 1042) a de toute évidence été calculée sur la base de la "description volumique" du bâtiment ECA 1174 (27'004 m<sup>2</sup>), à laquelle a été soustraite la surface de 790 m<sup>2</sup> correspondant à la surface louée à H&M (cf. le contrat de

bail à loyer conclu entre Ikea SA et H&M en date des 12 février et 10 mars 1992, p. 3), non prise en considération. La surface de 5'373 m<sup>2</sup> (parcelle 88) a quant à elle été calculée sur la base de la "description volumique" du bâtiment ECA 387. Le mode de procéder décrit ci-dessus est correct, hormis une erreur de plume manifeste faisant état d'une surface totale de 31'857 m<sup>2</sup> en lieu et place de 31'587 m<sup>2</sup>. C'est dès lors à juste titre que l'intimée a fixé la valeur de rendement pour le magasin d'Aubonne (surface louée à H&M exclue) à 50'831'000 fr. b) Surface louée à H&M Le loyer annuel se monte à 240'000 fr. (cf. le contrat de bail conclu entre la recourante et H&M en date des 12 février et 10 mars 1992, p. 5), montant qui, capitalisé à 8%, donne une valeur de rendement de 3'000'000 fr. c) Parking de huit cents places L'intimée a fixé un revenu locatif annuel de 240'000 fr. sur la base d'un loyer mensuel de 25 fr. par place. A la requête du magistrat instructeur, elle a indiqué au tribunal avoir déterminé ce montant par analogie avec un autre grand centre du site pour lequel les places de parc ont été louées à 35 fr. par mois. L'intimée a précisé à cet égard que la différence de loyer se situait au niveau de la construction, le bâtiment étant fermé dans le second cas. La recourante n'a pas formulé d'observation au sujet de cette explication, ni n'a contesté le montant articulé. Le tribunal le tiendra dès lors pour acquis et confirmera le loyer annuel de 240'000 fr. retenu, montant qui, capitalisé à 8%, aboutit effectivement à une valeur de rendement de 3'000'000 fr. d) Synthèse On aboutit ainsi à une valeur de rendement globale de 56'831'000 fr. pour ce qui concerne la parcelle 1042 d'Aubonne (50'831'000 fr. + 3'000'000 fr. + 3'000'000 fr.), somme qui a été retenue par l'intimée dans la décision attaquée. Celle-ci doit donc être confirmée sur ce point.

### **E. 3.2**

Parcelle 88 d'Allaman Cette parcelle comprend deux bâtiments dont l'un regroupe des surfaces louées à Nike, Navy Boot et Ikea Trading (cf. police ECA bâtiment n° 391), l'autre comprenant la halle de stockage des meubles de la recourante dont le loyer a été englobé au loyer du magasin de vente se trouvant sur la parcelle 1042 (cf. police ECA bâtiment n° 387). Il convient ici également de déterminer la valeur de rendement de ces surfaces. a) La halle de stockage On l'a vu ci-dessus (cf. ch. 3.1 let. a), la valeur de rendement de la surface relative à la halle de stockage ascende à 10'418'000 fr. pour un taux de capitalisation de 8%. b) Surface louée à Nike Le loyer annuel de cette surface se monte à 300'240 fr. (cf. contrat de bail conclu entre Ikea SA et Nike Retail B.V. en date du 14 février 2003, p. 9) arrondi à 300'000 fr. par l'intimée. Capitalisée à 8%, nous obtenons une valeur de rendement de 3'750'000 fr. c) Surface louée à Shoes and More Le loyer annuel de cette surface s'élève à 110'383 fr. (cf. avenant du 29 octobre 2004 au contrat de bail à loyer conclu entre Ikea SA et Shoes and More SA en date du 9 janvier 2004, p. 2), montant arrondi à 110'000 fr. par l'intimée. Capitalisée à 8%, nous obtenons une valeur de rendement de 1'375'000 fr. d) Surface louée à Ikea Trading L'intimée a fixé le loyer annuel à 231'200 fr. A la requête du magistrat instructeur, l'intimée a produit un extrait du Registre des bâtiments locatifs propriété d'Ikea SA établi en date du 20 avril 2005 qui atteste d'un revenu locatif de 231'300 fr. (montant résultant également de la pièce 10 produite par la recourante), soit le même loyer, à 100 fr. près, que celui qui a été articulé dans la décision attaquée. Il n'y a dès lors pas lieu de remettre en cause le loyer retenu par l'intimée, qui n'est quoi qu'il en soit pas litigieux. Capitalisé à 8%, nous obtenons ainsi une valeur de rendement de 2'890'000 fr. e) Synthèse La valeur de rendement totale de la parcelle 88 s'élève ainsi à 18'433'000 fr. (10'418'000 fr. + 3'750'000 fr. + 1'375'000 fr. + 2'890'000 fr.), montant auquel aboutit l'intimée. La décision attaquée doit donc être également confirmée sur ce point.

#### **E. 4**

La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande; elle doit être fonction de la situation, de la destination, de l'état et du rendement de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 1 REFI). 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 et les risques de placements sur ces immeubles (art. 8 al. 2 REFI, auquel renvoie l'art. 21 al. 4 REFI). Le Tribunal administratif a admis un rapprochement entre la valeur vénale et la valeur de rendement. Il a même constaté que les recommandations contenues dans les Instructions - taux de capitalisation pour le calcul de la valeur vénale: 6 à 6,5%; taux pour la valeur de rendement: 8 à 8,5% - impliquaient un écart trop important entre ces valeurs. Il a toutefois précisé qu'une différence de deux points entre taux de capitalisation utilisés pour l'établissement de la valeur vénale et de la valeur de rendement pouvait se justifier, notamment lorsque le propriétaire pratique une politique de bas loyers (arrêt TA EF.1994.0020 précité). En l'espèce, l'intimée a déterminé la valeur vénale des parcelles 1042 et 88 sur la base d'un taux de capitalisation de 8%, soit le taux appliqué pour déterminer la valeur de rendement desdites parcelles. Ce mode de procéder échappe à la critique puisque aucun élément du dossier (l'on pense par exemple à l'existence démontrée de bas loyer) ne justifie un écart de deux points entre ces deux valeurs. C'est dès lors à juste titre que l'intimée a fixé une valeur vénale identique à la valeur de rendement des parcelles 1042 d'Aubonne et 88 d'Allaman.

#### **E. 5**

La recourante soutient que la valeur vénale des immeubles sis sur les parcelles 88 et 1042 ne devrait pas excéder les montants respectifs de 10'752'000 fr. et de 30'026'000 fr. Elle n'indique toutefois pas comment elle a calculé ces chiffres mais se borne à signaler dans son mémoire complémentaire qu'ils correspondent à la valeur comptable figurant dans ses comptes. Or, une telle valeur n'est pas déterminante dans le cadre de l'estimation fiscale d'un immeuble. L'argument doit donc être rejeté. C'est encore en vain que la recourante soutient qu'il faut prendre en considération une surface de 22'534 m<sup>2</sup> pour la partie de la parcelle 1042 occupée par Ikea. Cette estimation englobe d'ailleurs une surface louée à H&M, donc qui n'est pas occupée par Ikea (cf. la pièce 8 du recours). Cela étant précisé, il n'y a quoi qu'il en soit pas lieu de s'attarder plus avant sur cette question puisque les chiffres articulés par l'intimée résultent de la police ECA relative au Centre commercial Ikea (ECA n° 1174) et ont à ce titre entière valeur probante. Ils doivent donc être confirmés dans la présente espèce. La recourante allègue enfin que le loyer au mètre carré des locaux sis sur la parcelle 1042 d'Aubonne devrait correspondre au prix du marché actuel tel que défini par Bernard Nicod SA. Cette gérance a fait savoir à la recourante, dans une lettre du 20 janvier 2006 figurant au dossier, qu'elle pourrait proposer un prix à la location aux environs de 150 fr. par an. Ce montant, qui reste très théorique, ne saurait toutefois primer sur les baux effectivement perçus par la recourante. D'ailleurs, à l'instar de l'intimée, il y a lieu de relever qu'il s'avère en fait sensiblement inférieur aux autres loyers perçus sur le site, qui ascendent à 313 fr. 32 le m<sup>2</sup> pour H&M, 360 fr. le m<sup>2</sup> pour Nike, 312 fr. 70 le m<sup>2</sup> pour Shoes and More, à 180 fr. le m<sup>2</sup> pour Ikea Trading et à 220 fr. le m<sup>2</sup> pour le magasin d'ameublement, ce qui ne fait en définitive qu'ajouter à son caractère hypothétique. C'est donc à bon droit que l'intimée a tenu compte des baux figurant dans les contrats produits au dossier pour déterminer le revenu locatif et, partant, la valeur de rendement des parcelles de la

recourante.

**E. 6**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt seront mis à la charge de la recourante, 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.