

# **VD\_OMNI EF.2007.0007 vom 19. Dezember 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-12-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2007.0007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2007.0007)

FR: VD\_OMNI EF.2007.0007 du 19 décembre 2008

IT: VD\_OMNI EF.2007.0007 del 19 dicembre 2008

## **Regeste**

X. \_\_\_\_\_ p.a Me Christophe Piguet/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Recours partiellement admis en ce sens que, pour le calcul de la valeur de rendement de l'immeuble du recourant, l'intimée s'est fondée sur un état locatif surévalué car fixé sur la base de loyers espérés à un moment où toutes les surfaces n'étaient pas encore louées. Sinon, si le taux de capitalisation de 8% appliqué par l'intimée indépendamment de l'évolution du taux hypothécaire de référence peut se discuter, il reste qu'il est favorable au recourant et doit être confirmé. L'état de vétusté de l'immeuble invoqué par le recourant ne justifie pas à lui seul une augmentation de ce taux, dans la mesure où d'importants travaux de rénovation ont été effectués en 2005. C'est également à juste titre que l'intimée n'a pas tenu compte du prix d'achat payé par le recourant en 2001 pour l'acquisition de l'immeuble car les prix du marché ont évolué entre 2001 et fin 2005 et les importants travaux de rénovation effectués après l'achat ont augmenté la valeur de l'immeuble. Si on ajoute au prix d'achat le prix des travaux de rénovation, on arrive à une valeur vénale qui demeure supérieure à la valeur de rendement corrigée par l'autorité de céans. Il convient donc, comme l'a fait l'intimée, de renoncer à effectuer la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale, et d'arrêter l'estimation fiscale de l'immeuble à la valeur de rendement. La différence entre l'estimation de la valeur de rendement par l'intimée et celle par l'autorité de céans étant supérieure à 5%, le recours est partiellement admis pour abus du pouvoir d'appréciation.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Conformément à l'art. 15 al. 1 de la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI ; RSV 642.21), la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, qui a remplacé le Tribunal administratif le 1<sup>er</sup> janvier 2008, est compétente pour connaître des recours contre les décisions sur réclamation prises par la Commission fiscale d'estimation des immeubles. b) Déposé dans le délai de trente jours prévu par l'art. 15 al. 2 LEFI, le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

### **E. 2**

a) L'art. 36 let. a de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36) 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 let. 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 de la Cour de droit administratif et public est par conséquent limitée au contrôle de la légalité de la décision attaquée. Selon sa jurisprudence, le tribunal renonce à corriger l'estimation fiscale lorsque 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 abus du pouvoir d'appréciation (voir Tribunal administratif, arrêts EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1996.0044 du 24 septembre 1996; EF.1993.0029 du 8 septembre 1993; EF.1992.0039 du 1<sup>er</sup> juillet 1993). b) Dans son écriture du 21 février 2008, la recourante a sollicité l'audition de deux témoins susceptibles de confirmer les chiffres fournis au sujet des loyers encaissés en 2007. Dans la mesure où la Cour de de céans n'a pas de raison de mettre en doute les éléments chiffrés ressortant des documents produits, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête de la redourante.

### **E. 3**

a) Conformément à l'art. 20 LEFI, la commission d'estimation du district 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 notablement augmenté ou diminué. b) En l'espèce, le propriétaire de l'immeuble a procédé à d'importants travaux pour un montant de 5'394'762 fr. 30 sur l'immeuble litigieux. La commission était donc fondée à revoir l'appréciation de l'estimation fiscale de la parcelle n° 5872, ce que la recourant admet d'ailleurs dans son recours. La date décisive pour la fixation des valeurs auxquelles la loi se réfère pour déterminer l'estimation fiscale (valeur de rendement, valeur vénale, taux de capitalisation, éléments déterminant du marché immobilier) est ici le 31 décembre 2005. En effet, la mise à jour intervient à la suite de faits déterminés (énumérés à l'art. 20 LEFI) et postule par conséquent une estimation à une date donnée, soit après les travaux justifiant la révision, respectivement le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante (arrêts EF.2000.0014 du 5 février 2001, EF.1999.0018 du 27 janvier 2000 et les références).

### **E. 4**

a) En l'espèce, la commission a fixé l'estimation fiscale à la valeur de rendement déterminée sur la base d'un état locatif estimatif établi par la gérance de Z. \_\_\_\_\_ au 31 décembre 2005, au moment où certaines surfaces n'étaient pas encore louées. Après un calcul de contrôle, elle a constaté que la valeur vénale était largement supérieure à la valeur de rendement et n'en a pas tenu compte. b) La recourante conteste en premier lieu la valeur de rendement retenue par l'autorité intimée dans son calcul. Elle lui reproche, en s'Y. \_\_\_\_\_ tance, de s'être écartée sans raison du total des produits encaissés en 2006, arrêtés à 1'118'221 fr., selon la comptabilité de la fiduciaire Fidatel SA au 31 décembre 2006. Dans ses déterminations, du 28 avril 2008, la recourante conteste en outre la réalité de ces locations déterminées sur la base de loyers espérés à un moment où les surfaces n'étaient pas encore entièrement louées. Selon un rapport de gestion établi par la gérance de Z. \_\_\_\_\_ et produit au dossier, la totalité des loyers encaissés serait en fait de 1'620'660 au 31 décembre 2007, ce qui démontrerait que les loyers estimés étaient excessifs. La société X. \_\_\_\_\_ conteste par ailleurs le taux de capitalisation de 8% retenu par la commission, concluant à l'application d'un taux de 9% justifié par la vétusté de l'immeuble. Subsidiairement, la recourante conclut à la prise en considération du prix d'achat de 16'600'000 fr. convenu dans la transaction du 5 juillet 2001. c) 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 fiscale ne peut toutefois pas être supérieure à la valeur vénale (al. 2). aa) S'agissant de la valeur de rendement, l'art. 2 al. 3

LEFI prévoit que celle-ci correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. Quant à l'art. 7 RLEFI, il précise que la capitalisation s'opère sur la base de 5 à 6% du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9% du rendement brut selon le genre d'immeuble. S'agissant d'un immeuble locatif, l'art. 21 RLEFI ajoute que cette valeur 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; la justification du taux doit en outre résulter d'une prise en considération des frais généraux et des frais d'entretien. bb) Selon l'art. 21 al. 3 du Règlement sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI ; RSV 642.21.1), lorsqu'une partie de l'immeuble est occupée par le propriétaire, se trouve vacante, ou si le montant du loyer n'est pas connu, la commission l'évalue. cc) Il ressort en l'espèce des états locatifs que certaines surfaces étaient vacantes et d'autres occupées par le propriétaire au moment déterminant de l'estimation. Conformément au Règlement, il convenait de les estimer et de les prendre en considération pour le calcul de la valeur de rendement. Pour cela, la commission s'est référée à l'état locatif complet au 31 décembre 2005 qui comprend également les loyers des surfaces vacantes ou occupées par le propriétaire et qui indique un total annuel estimé de 1'838'508 francs. Toutefois, l'état locatif 2007 effectué ultérieurement, au moment où la totalité de l'immeuble était loué, sous réserve de quelques mètres carrés de dépôt dans les sous-sols, démontre que l'estimation faite en 2005 et sur laquelle s'est fondée l'autorité intimée était surévaluée. En effet, il ressort du document 2007 que le revenu locatif est de 1'620'660, auquel il faut ajouter 13'896 fr. pour les dépôts vacants (poste 314.00 et 401.00). Le revenu locatif déterminant est donc de 1'634'556.- (1'620'660 fr. + 13'896 fr. pour locaux vacants). En revanche, le produit des loyers ressortant des comptes de pertes et profits 2005 et 2006 invoqués par le recourant dans son recours du 3 décembre 2007, ne constitue pas une base adéquate pour le calcul de la valeur de rendement, dans la mesure où il ne prend pas en considération les surfaces ou appartements vacants, ni ceux occupés par le propriétaire qui, selon l'art. 21 al. 3 RLEFI, doivent également être intégrés dans le calcul. d) Concernant le taux de capitalisation, l'art. 7 al. 1 RLEFI 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. 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 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% à fin 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 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, 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. Par ailleurs, au vu de la situation privilégiée de l'immeuble au centre de Lausanne, qui selon l'art 21 al. 1 RLEFI doit être prise en considération, le taux de 8% ne doit pas être augmenté. L'état de vétusté de l'immeuble invoqué par la recourante ne justifie pas à lui seul une augmentation de ce taux, dans la mesure où d'importants travaux de rénovation (plus de 5 millions de francs) ont été effectués par le propriétaire en 2005. Il est donc justifié de calculer la valeur de rendement de l'immeuble 1\*\*\*\*\* au taux de 8%. La Cour de céans parvient ainsi à une valeur de rendement de 20'431'950 fr. compte tenu de la correction du revenu locatif déterminant pour le calcul de la valeur de rendement. Reste à voir ce qu'il en est de la valeur vénale. e) aa) Dans son recours, la société invoque comme valeur vénale le prix de 6'600'000 fr. négocié dans le contrat d'achat du 5 juillet 2001. Elle conclut subsidiairement à la réforme de l'estimation fiscale de l'immeuble à ce montant maximal. Après un calcul de contrôle, l'autorité intimée n'a pas pris en compte la valeur vénale de l'immeuble qu'elle a considérée comme étant de toute façon supérieure à la valeur de rendement. Il ressort du dossier qu'elle a calculé cette valeur vénale sur la base du volume en m<sup>3</sup> total calculé à 800 fr. le m<sup>3</sup>, à quoi elle a ajouté le prix du terrain. Il convient d'examiner ici si cette valeur vénale est effectivement supérieure à la valeur de rendement ou inférieure, auquel cas sa prise en considération pourrait réduire l'estimation fiscale contestée. bb) A teneur de l'art. 2 al. 4 LEFI, la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci. Selon l'art. 8 REFI, 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'immeubles, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (al. 2). 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. La jurisprudence entend par "ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires", non seulement les ventes dont le prix est manifestement trop bas, mais également celles dont le prix est nettement trop élevé (arrêt EF.2001.0003 du 14 novembre 2001 et les références citées). 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. Ainsi, la commission est 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, à abandonner ce critère pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparative (art. 8 al. 2 REFI) ou en appliquant les méthodes d'estimation prévues par les instructions (arrêt EF.2000.0012 du 29 décembre 2004; arrêt EF.2001.0003 précité). En l'espèce, le prix payé en 2001 par le recourant pour l'acquisition de l'immeuble n'est pas déterminant pour fixer la valeur marchande de l'immeuble. Les prix du marché ont en effet évolué entre 2001 et fin 2005. D'importants travaux de rénovation qui ont augmenté la valeur de l'immeuble, ont par

ailleurs été effectués après l'achat. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'autorité intimée n'a pas tenu compte du prix d'achat payé par la recourante pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble. Dans son « calcul de contrôle » de la valeur vénale, la commission a déterminé la valeur intrinsèque de l'immeuble en fonction du coût de construction actuel du bâtiment, fixé à 800 fr. le m<sup>3</sup>. Elle a multiplié ce prix unitaire par le cubage total du bâtiment (23'581 m<sup>3</sup>). Elle a ajouté à cela le prix du terrain, soit 697 m<sup>2</sup> à 8000 fr. le m<sup>2</sup>, soit 5'560'000 francs. La valeur ainsi déterminée se montait à 24'424'800 francs. Le coût de construction pris comme base de calcul dans son calcul de contrôle de la valeur vénale du bâtiment par la commission d'estimation fiscale n'est pas excessif. Il est d'environ 25% inférieur au prix, valeur à neuf, fixé par l'établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud dans le document produit au dossier. Quant au prix du terrain, il correspond à celui actuellement négocié au centre de Lausanne. Il convient de relever que si l'on ajoute au prix d'achat le montant des travaux, on arrive au total de 21'394'762 fr. 30, soit une valeur qui demeure supérieure à la valeur de rendement (cf. consid. 4.d ci-dessus). Il apparaît donc que la valeur vénale du bâtiment n'est en aucun cas inférieure à la valeur de rendement fixée par le Tribunal. f) En conclusion, l'estimation fiscale de la parcelle n o 5872 doit être ramenée à 20'431'950 fr., en lieu et place du montant contesté de 22'981'000 francs. La différence entre l'estimation de la commission et celle du tribunal, soit 2'559'050 fr., étant supérieure à 5% (voir consid. 2 in fine), le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle n o 5872 est arrêtée à 20'431'950 francs.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent à une admission partielle du recours. Dans ces conditions, l'émolument réduit qui devrait être mis à la charge du recourant conformément à l'art. 55 LJPA peut être compensé avec les dépens, réduits également, auxquels le recourant peut prétendre de la part de l'Etat en vertu de la même disposition. Les frais seront ainsi laissés à la charge de l'Etat qui, en contrepartie, ne versera pas de dépens au recourant.

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