

VD_OMNI EF.2008.0005 vom 29. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2008.0005

FR: VD_OMNI EF.2008.0005 du 29 octobre 2009

IT: VD_OMNI EF.2008.0005 del 29 ottobre 2009

Regeste

X. _____ /Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Vevey | Estimation fiscale d'un appartement affecté à l'exploitation de l'hôtel dans lequel il est situé. Valeur de rendement contestée. La méthode retenue par la CEFI, qui se fonde sur un prix au m² usuel pour fixer un loyer fictif, doit être écartée, car elle ne prend pas en compte les particularités de la situation du recourant qui ne peut ni habiter ni mettre en location son appartement, mais seulement prétendre à une participation au bénéfice de l'exploitation de l'hôtel. La méthode préconisée par le recourant, qui se fonde sur une moyenne des revenus d'exploitation, doit également être écartée, car elle repose sur des critères fluctuants. Décision annulée et renvoi de la cause à la CEFI afin qu'elle procède à une nouvelle estimation fiscale de l'appartement du recourant en se référant aux règles prévues à l'art. 27 RLEFI, consacrées à l'estimation des hôtels et des établissements analogues.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours prévu par l'art. 15 al. 2 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

E. 2

Le recourant peut invoquer devant l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 98 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]. Il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (règle expressément rappelée à l'art. 36 let. c de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative [LJPA; RSV 173.36] abrogée par l'art. 118 al 1 LPA-VD). 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 limité au contrôle de la légalité de la décision attaquée. Selon sa jurisprudence (rendue sous l'empire de la LJPA, mais qui demeure valable après l'entrée en vigueur de la LPA-VD), 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.2007.002 du 30 janvier 2009; 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^{er} juillet 1993).

E. 3

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. En l'espèce, compte tenu du transfert de propriété intervenu, la commission était fondée à revoir l'appréciation de l'estimation fiscale de la parcelle no 1*****.

E. 4

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). En l'espèce, le recourant ne critique pas la valeur vénale arrêtée par la commission à 200'000 fr., soit le prix d'acquisition de l'appartement; il conteste en revanche la valeur de rendement retenue.

E. 5

a) Selon l'art. 2 al. 3 LEFI, 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. L'art. 7 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1) précise que la capitalisation du rendement s'opère sur la base d'un taux de 5 à 6% du rendement net ou, dans la règle, de

E. 6

a) L'Y. _____ comprend deux catégories de copropriétaires: les "résidants" qui occupent personnellement leurs appartements (ou qui peuvent les donner à bail); et les "eurotelmen" qui mettent à disposition de l'établissement leurs appartements et qui participent, en contrepartie, aux résultats d'exploitation (art. 2, 6 et 12 du règlement de la PPE). Le recourant est un "eurotelmen". L'autorité intimée ne le conteste pas. Elle relève toutefois que le règlement de la PPE offre au recourant la possibilité de devenir un "résidant". Il est vrai que, selon l'art. 6 du règlement, chaque année ou lors d'une acquisition de propriété par étages, les copropriétaires peuvent demander à appartenir à l'une ou l'autre des catégories. Ils ne peuvent toutefois devenir résidant que si le nombre des "eurotelmen" représente au moins le 85 % des 160 chambres du bâtiment principal. Le nombre de chambres mises à disposition des résidants ne peut en effet pas être supérieur à 24 chambres; l'exploitation hôtelière serait sinon compromise par l'insuffisance de lits (art. 6bis du règlement). Actuellement, ce nombre maximal de 24 chambres est atteint et la liste d'attente pour devenir résidant est longue. Selon les informations du directeur de l'établissement (voir sa lettre du 8 mai 2008), le recourant ne pourrait pas accéder au statut de résidant avant de nombreuses années. Par ailleurs, l'administrateur de la société exploitante (dans sa lettre du 30 mai 2008) a précisé qu'il n'était pas possible de transformer une unité hôtelière en condominium. Apparemment, la seule possibilité pour le recourant de devenir "résidant" serait d'acquérir une unité en condominium. Au regard de ces éléments, il faut partir du constat que le recourant ne peut pas occuper personnellement son appartement, à tout le moins à moyen terme. b) Le calcul établi par la commission pour déterminer la valeur de rendement ne prend pas en compte les particularités de la situation du copropriétaire qui ne peut ni habiter, ni mettre en location son appartement, mais – à moyen terme – seulement prétendre à une participation au bénéfice de l'exploitation de l'hôtel. Ces considérations conduisent à rejeter la solution retenue par l'intimée, qui se fonde sur un prix au m² usuel, « normal » pour fixer un loyer fictif, sans rapport avec le revenu effectif de l'intéressé. A

cet égard, la méthode préconisée par le recourant paraît à première vue plus équitable, mais soulève d'autres problèmes. Les données du dossier exposent des résultats variables au cours des cinq dernières années: 7'438 fr. 20 en 2002; 2'722 fr. 09 en 2003; 2'710 fr. 18 en 2004; 3'247 fr. 04 en 2005; 5'965 fr. 68 en 2006. Il n'y aurait pas lieu de soustraire de ces montants le rendement lié à la partie restauration de l'exploitation; c'est en effet la propriété de l'appartement qui confère un droit au rendement de l'exploitation, tant de l'hôtel que du restaurant. La participation aux résultats d'exploitation du recourant s'élèverait ainsi à une moyenne de 4'416 fr. 64. Aux rendements ainsi exposés, il conviendrait cependant d'ajouter la quote-part du recourant (de dix millièmes) aux réserves attribuées au fonds de rénovation. De même, on peut encore s'interroger sur la nécessité de prendre en compte (comme le relève l'intimée) le rabais dont bénéficie le recourant sur le tarif des chambres d'autres établissements Y. _____, qui constituerait un avantage, mais aléatoire et de surcroît difficile à chiffrer. Ainsi, à y regarder de plus près, la valeur de rendement calculée de cette manière n'apparaît guère satisfaisante: elle repose sur des critères fluctuants et pour certains difficiles à chiffrer; elle serait de nature à entraîner une réévaluation constante de l'estimation fiscale. c) En définitive, les deux approches – celle qu'a suivie la commission et celle que requiert le recourant, fondée sur une moyenne des revenus d'exploitation – se heurtent à des obstacles théoriques ou pratiques. La difficulté vient du fait que le non-résident bénéficie d'un statut si particulier que sa situation n'apparaît guère comparable à celle d'un copropriétaire traditionnel et plus proche de celle de l'acquéreur de droits de participation dans une entreprise exploitant un hôtel. Ce statut particulier requiert que l'on s'écarte de la méthode fondée sur la capitalisation d'un revenu brut normal, instituée par les art. 21 et 22 RLEFI, au bénéfice d'un calcul adapté aux établissements hôteliers. C'est dès lors aux règles prévues par l'art. 27 RLEFI, consacrées à l'estimation des hôtels et des établissements analogues, qu'il convient de se référer. L'autorité intimée sera dès lors invitée à procéder à une nouvelle estimation de la quote-part de propriété du recourant, en application de l'art. 27 RLEFI. Ces considérations conduisent à une admission partielle du recours: le tribunal annulera la décision attaquée et renverra le dossier à l'autorité intimée, invitée à procéder à un calcul conforme à l'art. 27 RLEFI.

E. 7

En définitive, le recourant n'obtient que partiellement gain de cause, ses conclusions étant pour l'essentiel rejetées. Il aura dès lors à supporter un émolument légèrement réduit et ne peut par ailleurs se voir allouer de dépens.

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