

# **VD\_OMNI EF.2008.0006 vom 15. September 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-09-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2008.0006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2008.0006)

FR: VD\_OMNI EF.2008.0006 du 15 septembre 2008

IT: VD\_OMNI EF.2008.0006 del 15 settembre 2008

## **Regeste**

A. \_\_\_\_\_ c/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Les recourants contestent la valeur de rendement retenue par la commission d'estimation fiscale pour établir la valeur fiscale de leur bien immobilier. A l'appui de son calcul, la commission a produit des annonces disponibles en ligne proposant la location de villas situées sur la même commune et dans les environs. Or, selon les dispositions légales relatives au calcul de la valeur de rendement d'un immeuble, à défaut de loyer, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par mètre carré. Selon les instructions du Chef du département des finances (instructions CEFI), les commissions d'estimation sont tenues d'établir pour leur district des valeurs moyennes. Il est dès lors incorrect d'estimer le loyer hypothétique d'une villa en se fondant uniquement sur des annonces parues en ligne proposant la location d'objets dont il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure ils sont comparables à l'objet litigieux. Le recours est admis et le dossier renvoyé à l'autorité intimée afin qu'elle estime, conformément aux instructions du CEFI, par une méthode comparative, ou à défaut, par le calcul de la surface habitable et du prix unitaire au m<sup>2</sup>, la valeur de rendement.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

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 CDAP est par conséquent limité 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 arrêts EF.1992.0039 du 1<sup>er</sup> juillet 1993; EF.2005.0004 du 27 juillet 2006; EF.2007.0004 du 31 mars 2008; EF.2008.004 du 31 juillet 2008.).

### **E. 2**

a) Conformément à l'art. 20 de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (LEFI; RSV 642.21), la commission de 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, la parcelle litigieuse a

fait l'objet d'une vente en 2007. L'autorité intimée était donc fondée à revoir l'estimation fiscale de l'immeuble. Reste à savoir si l'estimation fiscale fixée à 1'382'000 fr. est conforme à la loi.

### **E. 3**

a) Selon l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale. Conformément à l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1), la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et la demande. b) C'est donc à juste titre que l'autorité intimée a pris comme valeur de référence, pour la valeur vénale de l'immeuble, le prix de vente payé par les recourant en 2007.

### **E. 4**

a) Quant à la valeur de rendement, l'art. 5 RLEFI prévoit qu'elle correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques (al. 1). Dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire. Les intérêts des dettes et les impôts ne peuvent pas être déduits (al. 2). La valeur de rendement d'une villa est obtenue en capitalisant le revenu normal au taux fixé conformément aux prescriptions relatives aux immeubles locatifs. En pratique, le taux appliqué sera toutefois inférieur à celui des immeubles locatifs. Si la villa est habitée par le propriétaire, la commission estimera le loyer (art. 22 RLEFI). 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. 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 de 6 à 9 % (art. 21 al. 1 et 2 RLEFI). Les instructions établies par le Chef du département des finances pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles le 20 novembre 1992 (ci-après: les instructions CEFI) prévoient qu'à défaut de loyer ou si celui-ci ne correspond pas aux loyers normaux de la région, le revenu locatif d'une villa est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m<sup>2</sup>. Pour des maisons d'habitation, le prix unitaire peut être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. par m<sup>2</sup>. Les commissions sont tenues d'établir 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 districts voisins se consulteront. b) En l'espèce, l'autorité intimée a retenu un loyer mensuel hypothétique de 6'200 fr. ou de 210 fr. le m<sup>2</sup> pour calculer la valeur de rendement du bien-fonds acquis par les recourants. Si l'on retient le prix par m<sup>2</sup> avancé par l'autorité intimée, l'on obtient un loyer théorique mensuel de 3'975 fr.50 pour une surface habitable de 225 m<sup>2</sup>, ce qui semble contredire le montant de 6'200 fr. retenu par l'autorité intimée. S'agissant de ce dernier montant, il a été arrêté par l'autorité intimée qui s'est fondée sur des baux à loyer portant sur des objets comparables dont elle dit être en possession. A l'appui de ses déterminations, elle a cependant produit des annonces disponibles en ligne proposant la location de villas situées à Lausanne et dans les environs. Or, selon les dispositions légales susmentionnées ainsi que les instructions CEFI, à défaut de loyer, 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 était estimé en 1992 entre 100 et 200 francs. Les commissions devaient établir pour leur district des valeurs moyennes et les revenus locatifs supputés

devaient correspondre aux loyers normaux de la région. Il est dès lors incorrect d'estimer le loyer hypothétique d'une villa en se fondant uniquement sur des annonces parues en ligne proposant la location d'objets dont il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure ils sont comparables avec l'objet litigieux. De plus, ces annonces ne permettent pas d'établir quel sera le loyer effectivement convenu entre le bailleur et le futur locataire une fois le contrat conclu. Cela étant, l'autorité intimée allègue être en possession de plusieurs baux à loyer portant sur la location d'objets similaires qu'elle affirme ne pouvoir produire pour des raisons liées à la protection des données. La collection de contrats de bail fournis occasionnellement par des particuliers ne dispense cependant pas la commission d'établir pour son district des valeurs moyennes auxquelles les parties concernées doivent pouvoir avoir accès. Par ailleurs, les pièces produites par l'autorité intimée pour justifier le montant retenu ne permettent pas d'établir une comparaison objective des objets cités par l'autorité intimée avec celui acquis par les recourants. En effet, aucune indication comparative n'est donnée concernant par exemple l'époque et le type de construction, les matériaux utilisés, la situation ou d'autres particularités présentées par les objets concernés. Les chiffres avancés par l'autorité intimée ne sont dès lors pas probants. Le tribunal de céans n'est par conséquent pas en mesure de déterminer, sur la base des éléments figurant au dossier, le loyer hypothétique de la villa des recourants et, partant, la valeur de rendement. Il convient dès lors 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 ou, à défaut, par le calcul de la surface habitable et du prix unitaire au m<sup>2</sup>, la valeur de rendement du bien-fonds acquis par les recourants afin d'établir une estimation fiscale dûment documentée.

## **E. 5**

Au vu des considérations qui précèdent, le recours doit être admis aux frais de l'Etat.

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