

## **VD\_OMNI EF.2008.0007 vom 9. Februar 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-02-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2008.0007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2008.0007)

FR: VD\_OMNI EF.2008.0007 du 9 février 2009

IT: VD\_OMNI EF.2008.0007 del 9 febbraio 2009

### **Regeste**

A.X. \_\_\_\_\_ /Commission d'estimation fiscale des immeubles du Pays-d'Enhaut | Estimation fiscale d'un immeuble d'habitation, sis dans la zone agricole. Ce bâtiment, construit au XVIIIème siècle, faisait autrefois partie d'une exploitation agricole, avant de servir exclusivement à l'habitation de son propriétaire qui a renoncé à son activité d'agriculteur. Ce changement d'affectation justifie de revoir l'estimation fiscale. Compte tenu de l'impossibilité de transformer ou d'agrandir le bâtiment en application des art. 24ss LAT, et eu égard également à sa vétusté et à son confort spartiate, l'application de l'art. 22 RLEFI, fixant la méthode d'estimation des villas, ne peut se faire que par analogie. En l'occurrence, la CEFI a retenu un rendement locatif trop élevé; le prix au m<sup>3</sup> retenu pour la détermination de la valeur vénale est également trop élevé. Admission partielle du recours, en ce sens que l'estimation est diminuée dans une proportion de plus de 5%, sans correspondre pour autant aux conclusions du recourant.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Selon l'art. 20 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (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 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. Dans la procédure ordinaire de mise à jour, il s'agit de fixer, à une date donnée, la valeur cadastrale d'un immeuble dont on présume qu'elle a notablement varié par rapport à l'estimation portée au Registre foncier (art. 22 al. 1 LEFI; arrêts EF.1997.0027 du 22 juin 2006; EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1994.0017 du 6 juin 1994). Lorsque tel est le cas, l'autorité peut également réviser d'office l'estimation fiscale (art. 20 LEFI; cf. arrêt EF.2006.0001 du 30 novembre 2006). Quant à l'art. 23 LEFI, il permet au propriétaire de demander une nouvelle estimation lorsque les circonstances ont évolué et permettent de penser, avec une vraisemblance suffisante, que la valeur fiscale s'écarte de celle qui figure au Registre foncier; la révision selon cette demande de réexamen ou de nouvel examen selon l'art. 23 LEFI s'apparente dans une très large mesure à la mise à jour de l'art. 20 LEFI (arrêts EF.2000.0013 du 9 janvier 2001; EF 1999.0006 du 9 juin 2000). b) En l'occurrence, la dernière estimation en vigueur remonte à 2001. La CEFI a estimé qu'elle devait être modifiée à cause de la construction du couvert servant de bûcher, en 2007. Il est admis en effet que des transformations effectuées sur le bâtiment qui ont pour effet d'accroître la valeur d'assurance ECA constituent une opération analogue à la mise à jour au sens de l'art. 20 LEFI (arrêt EF.2000.0014 du 5 février 2001). La CEFI a

retenu en outre, comme motif de mise à jour de l'estimation fiscale, le fait que la parcelle n°1\*\*\*\*\* aurait changé d'affectation. Ce bien-fonds a fait partie d'un domaine agricole. Tel n'est plus le cas depuis 1973, époque à laquelle le recourant a renoncé à l'agriculture. Il est employé communal et pratique l'apiculture à titre de loisir. Le bâtiment n°3\*\*\*\*\* lui sert de logement. La parcelle est affermée à B.X. \_\_\_\_\_, qui exploite un domaine agricole.

## **E. 2**

= 524 fr.) = 5'595,80 fr., ramené à 5'000 fr.). Le recourant ne conteste pas ce calcul. Lors de l'audience du 9 décembre 2008, la CEFI a indiqué qu'elle ne prenait pas en compte la capitalisation de la valeur de la forêt dans ses estimations, selon sa pratique propre appliquée dans tout le district. Une telle appréciation apparaît contraire à la lettre de l'art. 10 RLEFI qui dispose que la valeur fiscale des forêts particulières est obtenue en capitalisant le rendement à un taux de 3,5%. Si une telle capitalisation avait été opérée, la valeur fiscale de la part de forêt aurait ainsi dû être de 14'971 francs (524 fr.: 3,5 x 100 = 14'971 fr.).

## **E. 3**

Le recourant soutient que faute de morcellement de la parcelle n°1\*\*\*\*\*, le bâtiment n°3\*\*\*\*\* et le couvert n°4\*\*\*\*\* devraient être estimés de la même manière qu'un bâtiment agricole, soit, implicitement, à la seule valeur de rendement. a) Selon une jurisprudence dont il n'y a pas lieu de se départir, la valeur d'un terrain dépend essentiellement de ses possibilités d'utilisation et de mise en valeur, du point de vue économique et juridique, en fonction des caractéristiques objectives de l'immeuble, notamment en ce qui concerne sa constructibilité; les intentions du propriétaire ne sont pas déterminantes à cet égard (arrêts EF.1992.0036 du 30 mars 1993; EF.1993.0015 du 16 juin 1993; EF.1993.0016 du 16 juillet 1993; EF.1993.0057 du 3 décembre 1993). b) La parcelle n°5\*\*\*\*\* est classée dans la zone agricole. Les possibilités d'extension du bâtiment n°3\*\*\*\*\* à d'autres fins que l'agriculture sont dès lors très limitées. Compte tenu du fait que le recourant n'est pas agriculteur et que le bâtiment n'est plus voué à l'agriculture, une transformation en vue d'augmenter la surface habitable ne paraît envisageable que sous l'angle restreint des art. 24ss de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), en particulier des art. 24c et 24d de cette loi, mis en relation avec les art. 42 et 42a de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). Il suit de là que si l'on ne peut retenir la thèse du recourant selon laquelle seule la valeur de rendement du bâtiment n°3\*\*\*\*\* devrait être prise en compte, et que les principes usuels s'appliquent, il n'en demeure pas moins que la valeur du bâtiment n°3\*\*\*\*\* doit être estimée avec prudence. Cette solution a aussi pour conséquence de soumettre l'estimation fiscale de la parcelle n°1\*\*\*\*\* à deux régimes différents, soit la valeur de rendement pour les champs et forêt, d'une part, et la moyenne de la valeur de rendement et de la valeur vénale pour le bâtiment n°3\*\*\*\*\* et le couvert n°4\*\*\*\*\*, d'autre part. Il s'agit là toutefois d'une situation exceptionnelle liée au fait que la maison d'habitation n'est plus utilisée à des fins agricoles, sans être toutefois classée dans la zone à bâtir.

## **E. 4**

a) L'estimation fiscale se fait par la moyenne entre la valeur de rendement et sa valeur vénale (art. 2 al. 1 LEFI). La valeur de rendement correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et

périodiques (art. 2 al. 3 LEFI et 5 al. 1 RLEFI). Elle est calculée, en règle générale, d'après le rendement normal de l'année précédente (art. 6 RLEFI). La capitalisation du rendement 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 de l'immeuble (art. 7 al. 1 RLEFI). La valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI). Selon l'art. 8 RLEFI, la valeur vénale se détermine en tenant compte de l'offre et de la demande, selon la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (al. 1); à défaut d'éléments de comparaison, 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 placement (al. 2); si l'immeuble peut avoir une destination ultérieure plus profitable qu'actuellement, on en tiendra compte en tant qu'une augmentation de prix existe déjà dans les transactions (al. 3). Hormis ces principes généraux, les méthodes d'estimation fixées dans le RLEFI (Chapitre III) ne sont pas applicables telles quelles en l'espèce. En effet, les différentes sections de ce Chapitre sont consacrées aux immeubles agricoles (I), aux vignes (II), aux forêts (III), aux immeubles urbains (IV), soit les immeubles locatifs (sous-section I), les villas (sous-section II) et les terrains à bâtir (sous-section III), aux propriétés d'agrément (V), aux sources (VI) et aux immeubles industriels (VII). Le bâtiment n°3\*\*\*\*\* et le couvert n°4\*\*\*\*\* n'entrent dans aucune de ces catégories à proprement parler. En particulier, l'application de l'art. 22 RLEFI fixant la méthode d'estimation des villas ne peut se faire que par analogie, eu égard à la nature du bâtiment litigieux. b) La valeur de rendement d'une maison individuelle est obtenue 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 et 22 RLEFI). Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant d'un 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 RLEFI applicable par renvoi de l'art. 22 al. 1 RLEFI). Selon les Instructions du Chef du Département des finances pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les Instructions), si le bâtiment est loué, le loyer sera admis s'il correspond aux loyers normaux de la région (ch. I 4). En présence d'un bail et par conséquent d'un loyer effectif, la commission ne peut s'écarter du revenu locatif tel qu'il ressort dudit contrat, à moins qu'elle rende vraisemblable que le loyer payé par les locataires fût trop bas ou au contraire abusif (v. arrêt EF.2000.0014, précité). Ce n'est qu'à défaut de loyer que le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par mètre carré, celui-ci pouvant être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. le m<sup>2</sup> (Instructions, ch. I 4). Les Instructions précisent en outre que selon une pratique généralement admise, le taux de capitalisation pour une villa est inférieur de 1% à celui appliqué aux immeubles locatifs et se situe en principe entre 7 et 8%, une telle différence par rapport aux immeubles locatifs se justifiant par le fait que le plus grand soin généralement apporté aux maisons d'habitation diminue les frais d'entretien et d'administration et que l'on peut compter sur une durée de vie plus longue (ch. I 5). Pour déterminer la valeur vénale, on tient compte de la valeur du sol et de la construction ainsi que de la situation et des possibilités d'utilisation et de vente de l'immeuble. En outre, la valeur intrinsèque d'un immeuble est déterminée en fonction du coût de construction actuel du bâtiment, sur la base de normes généralement admises dans le secteur de la construction, en multipliant le coût du mètre cube par le cubage total du bâtiment. Le résultat est ensuite diminué en fonction d'un coefficient de vétusté choisi en fonction de la durée de vie du bâtiment, compte tenu de l'état d'entretien et des rénovations entreprises, à raison de 1% l'an, mais au maximum 30%, sauf cas exceptionnels. Au chiffre ainsi obtenu, il y a lieu

d'ajouter le prix du terrain (à propos de la notion de valeur intrinsèque, voir Cahier du bail 1995 fascicule no 4 p. 112; cf. également, parmi d'autres, arrêt EF.1999.0002 du 7 mai 1999). c) S'agissant de la valeur de rendement, la CEFI a retenu un revenu locatif annuel estimatif de 11'592 fr. (soit 126 fr./ m<sup>2</sup> x 92 m<sup>2</sup>), qu'il a capitalisé au taux de 6,5% (11'592 fr. : 6,5 = 1'783 fr. x 100 = 178'338 fr., ramené à 178'300 fr.). Elle a ajouté à ce montant la valeur de rendement du terrain, soit 5'000 fr. Elle a fixé la valeur de rendement totale à 183'300 fr. Dans sa réclamation du 19 novembre 2007, le recourant s'est fondé sur une valeur de rendement de 5'830 francs. Lors de l'audience, il a indiqué qu'il s'était fondé sur une moyenne des valeurs retenues dans des estimations privées d'immeubles dont il avait connaissance. Le rendement locatif retenu par la CEFI apparaît comme trop élevé en l'espèce. En effet, au regard du confort relatif de l'habitation du recourant, dont seules deux pièces sont chauffées, celui-ci ne saurait espérer un rendement locatif annuel supérieur à 9'000 fr., soit légèrement inférieur à 98 fr. par mètre carré. Ainsi la valeur de rendement doit être arrêtée à 138'461 francs. d) S'agissant de la valeur vénale, la CEFI a distingué un volume de 350 m<sup>3</sup>, d'une part, et de 200 m<sup>3</sup>, d'autre part. Elle a précisé lors de l'audience que le premier volume concerne la partie habitable, le deuxième la partie non-habitable du bâtiment n°3\*\*\*\*\*, soit les pièces sises à l'étage. Pour la première partie, la CEFI a retenu un prix au m<sup>3</sup> de 800 fr., de 300 fr. pour la deuxième partie. Le premier de ces montants est également trop élevée. Une telle valeur peut être retenue pour des constructions modernes jouissant d'un confort habituel et d'une isolation. Or, le bâtiment litigieux ne présente pas de telles caractéristiques. Le Tribunal retient ainsi que le prix du même ouvrage neuf doit se situer à 550 francs par m<sup>3</sup>. En revanche, la valeur de la partie non-habitable est estimée correctement. Sur cette base, la valeur vénale s'établit à 252'500 fr. (350 m<sup>3</sup> x 550 fr. = 192'500 fr. + 200 m<sup>3</sup> x 300 fr. = 60'000 fr.). L'autorité intimée n'a pas compté dans son calcul le réduit qui est attenant à la partie habitable (ancienne étable). Ce local dispose d'un volume de 279 m<sup>3</sup> selon les indications figurant sur la décision de taxation de l'ECA. Le Tribunal retient un prix de 250 fr. par m<sup>3</sup> pour la valeur à neuf, soit un montant de 69'750 fr., qu'il convient d'ajouter à la valeur du reste du bâtiment. Ainsi, la valeur vénale brute est de 322'350 francs. La CEFI a déduit de cette valeur un taux de vétusté de 30%, ce qui est justifié vu l'âge et l'état de la construction. Ainsi, après application de ce taux, la valeur vénale du bâtiment est arrêtée à 225'575 fr (322'350 : 100 x 70). La CEFI a ajouté la valeur du couvert, soit 22'000 fr. (montant indiqué par le recourant dans sa réclamation du 19 novembre 2007), ainsi que le prix du terrain agricole, soit 5'000 fr., dont il faut déduire le montant retenu pour la forêt, soit 524 fr., mais dont la valeur de rendement doit être ajoutée, soit un total de 19'447 francs (5000 - 524 + 14'971). Le résultat final est ainsi de 267'022 fr., qu'il convient d'arrondir à 267'000 francs. e) La valeur de l'estimation fiscale étant la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale, elle doit ainsi être arrêtée, selon les montants retenus, à 202'500 fr. (138'461 fr. + 267'000 fr. = 405'461 fr. : 2 = 202'730 fr., ramené à 202'500 fr.).

## E. 5

Le recours doit dès lors être admis partiellement, dans la mesure où le résultat auquel aboutit le Tribunal, sans correspondre aux conclusions du recourant, est inférieur de plus de 5% à la valeur de la CEFI (arrêt EF.2006.0004 du 9 mars 2007). L'arrêt sera dès lors rendu sans frais. Le recourant, qui n'est pas assisté par un mandataire professionnel n'a toutefois pas droit à des dépens.

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