

# VD\_OMNI EF.2014.0005 vom 17. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2014.0005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2014.0005)

FR: VD\_OMNI EF.2014.0005 du 17 avril 2015

IT: VD\_OMNI EF.2014.0005 del 17 aprile 2015

## Regeste

A.X.et B.X. \_\_\_\_\_/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Confirmation de l'estimation fiscale attaquée, la différence avec l'estimation obtenue par le Tribunal étant inférieure à 5%. La surface nette à prendre en considération dans la définition de la valeur de rendement de la villa des recourants doit tenir compte de la buanderie enterrée, quand bien même deux machines sont installées dans ce local, ceci d'autant plus que deux chambres sont également aménagées à ce niveau. En outre, à l'image du garage et de la place de parc extérieure, qui ne font pas partie de la surface habitable, la cave doit être prise en considération dans la détermination de la valeur de rendement. En fixant des loyers de 330, respectivement 200 fr. le m<sup>2</sup>, en distinguant les parties habitables de la villa de celles qui ne le sont pas, l'autorité intimée n'a nullement excédé le pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en la matière.

## Erwägungen

### E. 1

a) Aux termes de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), le recours au Tribunal cantonal contre les décisions sur réclamation rendues par la commission s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. Le recours ayant été interjeté dans la forme prescrite (art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [ LPA-VD; RSV 173.36 ] ) et le délai de trente jours (art. 77 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

a) Devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, la procédure est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). A cet effet, l'autorité peut, notamment, entendre les parties et procéder à une inspection locale (cf. art. 29 al. 1 let. a et b LPA-VD). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent en effet pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise, à moins que soit en cause l'examen personnel de la partie en cause (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, l'on peut se dispenser de tenir une audience avec inspection locale, ceci d'autant moins qu'aucune des parties ne l'a requis. L'autorité intimée a produit son dossier complet, les faits sont établis et le litige a trait, comme on le verra ci-dessous, à des questions d'ordre exclusivement juridique, que le Tribunal examine avec un plein pouvoir d'examen (cf. art. 98 LPA-VD). Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le

Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause.

### **E. 3**

a) La LEFI ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité. Le pouvoir d'examen du Tribunal est ainsi limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 98 let. a et b LPA-VD). b) Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, reprise par la Cour de droit administratif et public, il n'y a pas lieu de 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.2014.0001 du 1<sup>er</sup> octobre 2014; EF.2011.0002 du 27 septembre 2011; EF.2008.0003 du 1<sup>er</sup> décembre 2008).

### **E. 4**

a) Il est établi une estimation dite «estimation fiscale» en vue de déterminer la valeur d'imposition des immeubles (biens-fonds, droits distincts et permanents, mines). Cette estimation représente l'estimation officielle au sens de l'article 19 de la Constitution vaudoise (art. 1<sup>er</sup> al. 1 let. a et 2 LEFI). La compétence pour procéder aux estimations fiscales, leur mise à jour et leur révision, est attribuée à la commission de district du lieu de situation de l'immeuble, sous réserve des compétences du conservateur du Registre foncier; ce dernier est compétent pour les immeubles non agricoles, lorsque la valeur vénale est connue, pour les immeubles agricoles, lorsque la valeur de rendement est établie (art. 5 al. 1 et 2 LEFI, dans sa dernière teneur en vigueur depuis la novelle du 17 décembre 2008, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009). b) Selon l'art. 20 LEFI, 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. A teneur de l'art. 22 LEFI, la révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles du canton, pour certaines catégories de biens-fonds, pour tous les immeubles d'un territoire communal ou d'une partie notable de ce territoire, s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre (al. 1). Cette révision est ordonnée par le Conseil d'Etat, après enquête administrative, notamment à l'occasion de nouvelles mensurations cadastrales, ou, dans le cadre d'une commune, à la requête de la municipalité dûment autorisée par le conseil communal ou général (al. 2). L'art. 38 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1) précise que le conservateur du registre foncier note et signale à la commission de district les modifications survenues aux propriétés ou aux inscriptions y relatives qui peuvent influencer l'estimation des biens-fonds. 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 (arrêts EF.1997.0027 du 22 juin 2006; EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1994.0017 du 6 juin 1994). L'art. 20 LEFI habilite l'autorité compétente à réviser d'office l'estimation fiscale d'une parcelle lorsque la valeur fiscale de celle-ci a notablement augmenté (v., notamment, arrêt EF.2006.0001 du 30 novembre 2006). L'art. 23 LEFI, quant à lui, ne vise pas la révision au sens ordinaire de ce terme en droit de procédure, en matière administrative en

particulier. Il permet en effet 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. Il s'agit donc d'une demande de réexamen ou de nouvel examen. Cette révision s'apparente dans une très large mesure à la mise à jour de l'art. 20 LEFI (RDAF 1991, 324; arrêts EF.2000.0013 du 9 janvier 2001; EF 1999.0006 du 9 juin 2000). c) L'art. 2 LEFI dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). La valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). Ce régime est conforme à l'art. 14 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14), à teneur duquel la fortune est estimée à la valeur vénale; toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée (v. à ce propos ATF 128 I 240 consid. 3). 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 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles [ RLEFI; RSV 642.21.1 ] ) et tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques (art. 2 al. 3 LEFI et 5 al. 1 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). Pour le reste, la valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'année précédente (art. 6 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 la villa est louée, 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 du 5 février 2001). 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). Ces 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 individuelles diminue les frais d'entretien et d'administration et que l'on peut compter sur une durée de vie plus longue (ch. I 5). Toujours selon ces instructions, les commissions sont tenues d'établir, pour le calcul de la valeur de rendement en l'absence de loyer effectif, des valeurs moyennes; les revenus locatifs supputés doivent correspondre aux loyers normaux de la région. Selon les instructions générales de l'Administration cantonale des impôts, développées en matière de détermination de la valeur locative, entrent en considération pour le calcul de la surface du logement les pièces habitables, la cuisine, les salles de bains, cabinets de toilette et douches, les halls, vestibules et escaliers à l'intérieur du logement, les vérandas fermées, les combles habitables et mansardes; n'entrent en revanche pas en considération les galetas, cagibis et combles non habitables, les balcons, terrasses et galeries ouvertes, les caves et autres locaux de service (buanderie, étendage, carnotzet), les garages et remises (arrêts EF.2011.0006 du 19 décembre 2011; EF.2007.0004 du 31 mars 2008).

## E. 5

En l'occurrence, le litige a exclusivement trait à la détermination de la valeur de rendement de la villa des recourants par l'autorité intimée. La valeur vénale n'est, quant à elle, pas contestée. a) Les recourants contestent en premier lieu la surface nette prise en compte par l'autorité intimée pour déterminer la valeur de rendement de leur villa. Ils reprochent à celle-ci d'avoir inclus dans le calcul de la surface habitable la cave et la buanderie sises au sous-sol. Les recourants expliquent que ces deux pièces, qui représentent une surface de 18,35m<sup>2</sup>, sont enterrées et reliées à l'extérieur par un saut-de-loup. En outre, ils font valoir que des installations techniques sont aménagées dans la cave. Selon eux, il importerait de retrancher ces deux pièces du total de 151m<sup>2</sup> retenu dans la décision attaquée pour déterminer la surface habitable de leur villa. Selon ses explications, l'autorité intimée s'en est tout d'abord tenue au descriptif de la construction, qui fait état d'une surface habitable intérieure de 197m<sup>2</sup>. Après avoir effectué un contrôle au moyen des plans d'architecte versés au dossier, elle a obtenu une surface nette de 209,27m<sup>2</sup>, dont elle a déduit à juste titre la cave de 11m<sup>2</sup> comme le demandent les recourants, pour retenir finalement 198,27m<sup>2</sup>, qu'elle a arrondi à 197m<sup>2</sup>. Les recourants perdent de vue à cet égard que les chiffres retenus par l'autorité intimée tiennent également compte de la cage d'escalier (soit environ 18,90m<sup>2</sup>), qu'ils ont omis de prendre en considération dans leur calcul des surfaces nettes intérieures habitables. Du reste, le Tribunal, comme exposé ci-dessus à la lettre B, parvient, à l'aide des plans d'architecte, à des chiffres rigoureusement identiques à ceux de l'autorité intimée. Il n'y a pas lieu de retrancher de la surface habitable au sous-sol la buanderie enterrée, de 7,35m<sup>2</sup>. Sans doute, deux machines sont installées dans ce local, sans toutefois que l'affectation à l'habitat n'y soit déclassée, ceci d'autant plus que deux chambres sont également aménagées à ce niveau. Dès lors, la surface nette à prendre en considération dans la définition de la valeur de rendement de la villa des recourants se monte effectivement, en arrondi, à 197m<sup>2</sup>. En revanche, à l'image du garage et de la place de parc extérieure qui ne font pas partie de la surface habitable, la cave doit être prise en considération dans la détermination de la valeur de rendement (cf. arrêt EF.2011.0006, déjà cité). b) En second lieu, les recourants critiquent le prix unitaire de 330 fr. le mètre carré, sur la base duquel l'autorité intimée a déterminé la valeur de rendement de la partie habitable de leur villa, de même que le prix unitaire de 200 fr. pour les combles utilisables, mais non habitables. Les recourants font valoir que ces montants seraient exorbitants au regard des prix de location pratiqués dans la région, qui se situeraient entre 250 (Chalet-à-Gobet) et 312 (Montblesson) fr. le m<sup>2</sup> pour des villas de construction récente. Ils citent en outre à titre de comparaison des prix oscillant pour des villas individuelles entre 221 (Belmont s/Lausanne) et 295 (Lausanne, avec vue sur le lac) fr. le m<sup>2</sup>. L'autorité intimée s'en tient, à juste titre, aux montants retenus. Elle rappelle tout d'abord que la villa des recourants répond aux exigences du standard de qualité Minergie. Elle cite en outre à titre de comparaison d'autres prix de location pour quatre villas sur le territoire communal de Lausanne (dont une à Montblesson et une au Chalet-à-Gobet), oscillant entre 257 et 333 fr. le mètre carré. Il reste qu'en fixant des loyers de 330, respectivement 200 fr. le mètre carré, en distinguant les parties habitables de celles qui ne le sont pas, l'autorité intimée n'a nullement excédé le pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en la matière. Sans doute, on doit admettre avec les recourants que le prix du loyer au mètre carré de la cave, qui représente environ 11m<sup>2</sup>, ne se mesure pas à la même aune que celle des locaux habitables, mais plutôt à celle des combles utilisables, contrairement à ce qui ressort du calcul de l'autorité intimée. Partant du principe que la surface intérieure des locaux est de 209 m<sup>2</sup>, dont à déduire les combles (46m<sup>2</sup>) et la cave (11m<sup>2</sup>), comme on l'a vu

ci-dessus, des loyers de 50'160 fr. devraient dès lors pouvoir être exigés pour la partie habitable (152m 2 x 330 fr.), respectivement 11'400 fr. pour la partie non habitable (57m 2 x 200 fr.); à ces montants doit être ajouté le loyer théorique du garage (1'800 fr.), déduction étant faite de la redevance du droit de superficie (8'914 fr.). On obtient ainsi un loyer annuel de 50'846 fr., ce qui représente un prix de 243 fr. le mètre carré. Force est de constater que ce montant se situe dans la fourchette de prix évoquée par les recourants eux-mêmes dans leurs écritures. Au 31 décembre 2012, le taux pratiqué par la Banque Cantonale Vaudoise pour les anciennes hypothèques en 1<sup>er</sup> rang était de 2,25%. L'autorité intimée a fait application d'un taux de capitalisation de 7% pour tenir compte des coûts d'exploitation et de l'entretien du bâtiment. Ce taux, qui se situe dans la norme des instructions applicables en la matière, apparaît dès lors comme particulièrement favorable (v. notamment arrêt EF.2008.0003 du 1<sup>er</sup> décembre 2008; contra, d'autres arrêts, notamment EF.2006.0001 du 30 novembre 2006; EF.2004.0001 du 20 octobre 2004, où des taux de 8% ont été retenus). Il ne suscite du reste aucune remarque de la part des recourants. c) Comme on l'a vu ci-dessus, la valeur vénale ne suscite aucune remarque de la part des recourants. En revanche, la valeur de rendement devrait être recalculée pour tenir partiellement compte de leurs critiques. Avec un loyer annuel théorique de 50'846 fr., capitalisé à 7%, cette valeur devrait plutôt se situer aux environs de 726'000 fr., contre 742'000 fr., montant retenu par l'autorité intimée. Il s'avère en définitive que l'estimation fiscale pourrait, selon les calculs du Tribunal, être arrêtée de la façon suivante: 726'000 fr. (valeur de rendement) + 936'000 fr. (valeur vénale) = 831'000 fr. 2 La différence entre le montant ainsi obtenu et l'estimation fiscale attaquée étant inférieure à 5%, il n'y a toutefois pas lieu, comme on l'a vu plus haut, de revenir sur la décision attaquée.

## **E. 6**

Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, ceux-ci succombant (art. 49 al. 1 et 91 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 et 91 LPA-VD).

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