

VD_OMNI EF.1994.0017 vom 6. Juni 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0017

FR: VD_OMNI EF.1994.0017 du 6 juin 1994

IT: VD_OMNI EF.1994.0017 del 6 giugno 1994

Regeste

BCV c/CEFI Lausanne | Le prix d'achat est pris en compte comme valeur vénale dans le cadre d'une mise à jour due à une mutation, même si l'acheteur a accepté de payer un prix plus élevé.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 06.06.1994 EF.1994.0017

BCV c/CEFI Lausanne | Le prix d'achat est pris en compte comme valeur vénale dans le cadre d'une mise à jour due à une mutation, même si l'acheteur a accepté de payer un prix plus élevé.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 6 juin 1994 _____
sur le recours interjeté par la BANQUE CANTONALE VAUDOISE , à Lausanne, dont le conseil est l'avocat Jean-Michel Henny, place St-François 11, 1002 Lausanne, contre la décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne du 4 janvier 1994, relative à l'estimation des parcelles nos 1574, 1579, 1584, 1596 et 1597 de la Commune de Prilly. ***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président R. Ernst, assesseur O. Liechti, assesseur Greffier : M. C. Parmelin, sbt constate en fait : _____
A. La société immobilière S.I. Pré Bournoud S.A., à Prilly, a acquis avec différents partenaires la parcelle n° 502 de la Commune de Prilly, sise route de Cossonay 28-30 et chemin du Centenaire 5, en vue d'y réaliser un centre multifonctionnel. Ce secteur a fait l'objet d'un plan d'extension partiel qui a été approuvé par le Conseil d'Etat le 5 décembre 1986. La parcelle n° 502 a été constituée en propriété par étages sur la base des plans de construction aux termes d'un acte instrumenté le 30 novembre 1988. Les soixante-cinq lots ont été répartis entre les différents promoteurs de l'opération. La S.I. Pré Bournoud S.A., qui est propriétaire de vingt-huit lots, a engagé des négociations dans le courant de l'année 1989 avec la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après: la BCV) qui souhaitait implanter dans la construction en cours son siège régional. B. Par acte notarié du 13 décembre 1989, la BCV a passé avec la S.I. Pré Bournoud S.A. un acte de vente-emption par lequel elle achetait en propriété par étages les parcelles nos 1574, 1579, 1584, 1596 et 1597, représentant des parts de 10,88/1000, respectivement 8,86/1000, 32,27/1000, 5,99/1000 et 21,44/1000 de la parcelle de base n° 502 avec droit exclusif sur des locaux commerciaux sis au premier sous-sol, respectivement au rez-de-chaussée, au rez supérieur et au premier étage du futur complexe commercial. L'acte de vente-emption prévoyait notamment la clause selon laquelle le prix de vente fixé à Fr. 13'900'000.-- serait majoré à partir du 1er janvier 1990 pour être adapté à la variation de l'indice zurichois du coût de la construction. Les parties ont signé en date du 2 mars 1992 la réquisition de transfert des parcelles précitées pour la somme de Fr. 15'237'090.--. C. A la

suite de cette vente, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (ci-après: la commission) a arrêté, en date du 3 décembre 1992, à Fr. 1'641'000.-- l'estimation fiscale de la parcelle n° 1574, à Fr. 1'337'000.-- celle de la parcelle n° 1579, à Fr. 4'882'000.-- celle de la parcelle n° 1584, à Fr. 904'000.-- celle de la parcelle n° 1596 et à Fr. 3'234'000.-- celle de la parcelle n° 1597. Cette estimation se basait sur la moyenne entre le prix payé par la BCV pour l'achat des divers lots répartis au 1000e et le revenu locatif estimé à Fr. 300.-- le mètre carré capitalisé au taux de 7,75%. D. La BCV a recouru contre cette décision le 15 décembre 1992 auprès de la commission qui a procédé à une visite des lieux et entendu les représentants de la banque. Après s'être fait remettre la liste des coûts des aménagements intérieurs fixes consentis par la recourante, la commission a rendu une nouvelle décision en date du 4 janvier 1994 qui arrête à Fr. 1'475'000.-- l'estimation fiscale de la parcelle n° 1574, à Fr. 1'219'000.-- celle de la parcelle n° 1579, à Fr. 4'843'000.-- celle de la parcelle n° 1584, à Fr. 833'000.-- celle de la parcelle n° 1596 et à Fr. 2'848'000.-- celle de la parcelle n° 1597. Agissant par l'intermédiaire de l'avocat Jean-Michel Henny, la BCV a recouru le 14 janvier 1994 contre cette décision en concluant, avec dépens, à son annulation; les moyens invoqués à l'appui du recours seront examinés plus loin dans la mesure utile. La commission a déposé le 2 mars 1994 des déterminations, dans lesquelles elle expliquait les calculs ayant abouti aux estimations fiscales litigieuses. Pour retenir la valeur vénale de chaque lot, elle a pris en considération le prix de vente payé de Fr. 15'237'000.--, auquel elle a ajouté le coût des divers aménagements intérieurs fixes réalisés par la recourante (climatisation, installations de sécurité, safes, portes automatiques et honoraires). La valeur de rendement a été recalculée en fonction des surfaces utiles et du prix au mètre carré proposé par la recourante qu'elle a capitalisé au taux de 8% pour tenir compte de la situation du marché immobilier et de l'intérêt hypothécaire. Elle a corrigé l'estimation fiscale de la parcelle n° 1584 en la ramenant à Fr. 4'792'000.--.

E. La BCV a produit une expertise immobilière établie le 25 avril 1994 par les experts immobiliers de la régie de Rham & Cie SA Claude Muller et Pierre-André Corboz, arrêtant à Fr. 6'479'000.-- la valeur vénale des lots dans le cadre du marché actuel, sur la base de leur valeur de rendement capitalisée au taux de 8%. F. Le

Tribunal administratif a tenu une audience d'instruction et de jugement le 9 mai 1994 à Prilly en présence de M. Grin, sous-directeur de la BCV, assisté de l'avocat Jean-Michel Henny et accompagné de M. Pierre-André Corboz, de la régie de Rham & Cie SA. La commission était représentée par son président, M. Jean-Daniel Cruchaud. Considère en droit : _____ 1.

Dans ses déterminations du 2 mars 1994, la commission a corrigé une erreur dans le calcul de l'estimation fiscale de la parcelle n° 1584, sans que cette modification amène la recourante à adapter ses conclusions. Pour le surplus, la BCV a précisé à l'audience du 9 mai 1994 qu'elle ne remettait pas en cause la valeur de rendement retenue par la commission pour l'ensemble des lots de propriété par étages dont elle est propriétaire. Seule reste dès lors litigieuse la valeur vénale retenue par la commission. 2.

Par valeur vénale, il faut entendre la valeur marchande d'un immeuble, compte tenu de l'offre et de la demande; elle est établie en prenant notamment pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 1 REFI). 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'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (art. 8 al. 2 REFI). En l'espèce, la recourante soutient que, pour établir la valeur vénale des différents lots de propriété par étages, il ne faut pas prendre en considération le

prix d'achat effectivement payé en mars 1992 étant donné que le marché immobilier a subi un fléchissement depuis lors, particulièrement en ce qui concerne les locaux commerciaux. Selon elle, la valeur vénale de l'immeuble devrait coïncider avec la valeur de rendement compte tenu de la très faible demande de locaux commerciaux qui caractérise le marché immobilier actuel. a) A titre liminaire, l'on observera que l'estimation litigieuse fait suite à la vente de différents lots de propriété par étages. On est donc en présence d'une opération qui s'apparente à une mise à jour (art. 20 LEFI) et qui se distingue de la révision générale, régie par les art. 11, 19 al. 1 et 22 LEFI. Indépendamment des différences procédurales qu'imposent les textes entre la révision générale et la révision "ordinaire" (ou la mise à jour), ces deux modes de révision se distinguent également sur un plan matériel. La mise à jour et la révision "ordinaire" interviennent en effet à la suite de faits déterminés (les motifs de la mise à jour, énumérés à l'art. 20 LEFI, ou ceux de la révision des art. 23 LEFI ou 23 LMSD); ces opérations postulent une estimation à une date donnée, soit celle de la vente, de la construction ou de la succession à laquelle elles sont liées (v. dans ce sens la jurisprudence de la Commission centrale des estimations fiscales - ci-après CCEF - arrêt du 14 décembre 1990 et RDAF 1991, 320). Elles ont pour but de cerner de plus près, 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 (v. les formulations proches des art. 20 in fine et 23 al. 1 LEFI), ce qui suppose le choix d'une date déterminante. Il résulte de l'exposé qui précède que les valeurs auxquelles la loi se réfère pour déterminer l'estimation fiscale (valeur de rendement, valeur vénale; taux de capitalisation, éléments déterminants du marché immobilier) devront être fixées à la date déterminante pour la mise à jour ou la "révision ordinaire" à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle de la passation de l'acte de vente-emption des lots de propriété par étages, soit le 13 décembre 1989/celle de la réquisition de transfert de lots de propriété par étages, soit le 2 mars 1992. Aussi, l'expertise faite par la régie de Rham & Cie SA qui tend à établir la valeur vénale actuelle des lots ne saurait être déterminante dans le cas particulier pour arrêter la valeur vénale des lots. b) Pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble à la suite d'une vente, l'autorité peut, en l'absence de circonstances particulières, réservées à l'art. 9 REFI, présumer que celle-ci correspond au prix convenu entre les parties, ne serait-ce que parce qu'il est le reflet de la part de fortune que le propriétaire a consenti à investir dans l'immeuble. On ne saurait déduire en règle générale du fait que l'acheteur accepte le prix proposé par le vendeur que ce prix est surfait. La jurisprudence va d'ailleurs dans le même sens en donnant une portée prépondérante à ce critère dans le cadre de la fixation de la valeur vénale, alors qu'elle n'admet que de manière restrictive l'existence de circonstances extraordinaires ayant influé sur la détermination de ce prix (v. par exemple prononcé CCEF 91/02, du 31 mai 1991). Il paraît au demeurant normal d'admettre que la fortune de l'acquéreur n'a pas varié en raison de cette opération immobilière, l'immeuble remplaçant les montants versés dans la composition de ce patrimoine; dès lors, la prise en considération du prix de vente dans la détermination de la valeur vénale est d'autant moins critiquable que celle-ci n'est pas le seul élément entrant dans le calcul de l'estimation fiscale et que cette dernière est généralement arrêtée à un chiffre inférieur au prix précité du fait de la prise en considération de la valeur de rendement. La seule question à résoudre est donc celle de l'existence de circonstances particulières qui feraient apparaître le prix de vente payé comme trop élevé et qui justifieraient que l'on s'écarte de l'art. 8 al. 2 REFI. L'art. 9 REFI cite à cet égard le cas des ventes extraordinaires opérées dans des buts de spéculation. Dans l'application de cette disposition, la jurisprudence s'est montrée particulièrement restrictive n'admettant que les

ventes qui s'écartaient manifestement de la valeur objective de l'immeuble (pour un exemple, voir le prononcé Schenk, du 3 juin 1969). L'inexpérience en matière immobilière ou la précipitation - circonstances qui n'entrent de toute manière pas en ligne de compte s'agissant d'une banque - ne constituent pas des circonstances extraordinaires justifiant de ne pas prendre le prix payé (prononcés CCEF du 10 février 1983). Dans le cas particulier, on peut exclure un achat effectué dans des buts de spéculation, la recourante occupant les locaux achetés pour son usage personnel. Le fait que la BCV ait consenti à investir un montant élevé pour l'achat des lots litigieux afin de pouvoir implanter son siège régional au centre de Prilly ne permet pas de conclure que la vente a eu lieu dans des circonstances anormales pour le marché immobilier de l'époque. La situation privilégiée des locaux au centre de Prilly dans un complexe commercial largement fréquenté représente un élément non négligeable dans la fixation de la valeur vénale des lots. Le fait que des négociations aient été engagées dans le courant de 1989 avec divers acquéreurs potentiels, dont la recourante, tend d'ailleurs à démontrer que le prix de vente proposé n'était pas manifestement hors de proportion avec la réalité du marché. En réalité, le tribunal considère que la recourante a acheté les immeubles dont l'estimation fiscale est litigieuse à un prix très élevé, en 1989. Elle l'a fait consciemment et délibérément d'une part parce qu'à l'époque le tassement du marché immobilier n'était pas encore perceptible, et d'autre part parce qu'elle tenait à pouvoir occuper des locaux jouissant de l'excellente situation dont bénéficient ces immeubles, sur le plan commercial. Il est intéressant de constater à cet égard que, dans son expertise du 25 avril 1994, la gérance de Rham a indiqué qu'il n'était pas anormal qu'un acheteur décidé à utiliser lui-même les lieux sans trop tenir compte de la rentabilité de ses fonds propres accepte des prix de 10 à 20% supérieurs aux valeurs calculées sur la base du seul rendement. Le tribunal admet dans ces conditions que le prix de 13,9 millions stipulé en 1989 représente la valeur marchande de la totalité des parts de copropriétés acquises par la recourante. Il est vrai que ce montant a encore été augmenté de près de 10%, pour dépasser finalement les 15 millions, en application de la clause d'indexation prévue par l'acte de vente-emption. Là encore, le tribunal considère qu'il s'agit d'une augmentation de prix envisagée et acceptée tout à fait normalement par la recourante qui a pris à cet égard des risques dont elle ne pouvait pas mésestimer l'importance et dont elle a évidemment tenu compte dans ses calculs. On est donc là aussi en présence d'un élément du marché immobilier sur lequel l'autorité doit se fonder pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble. Vu ce qui précède, le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de la règle selon laquelle en présence d'une vente, pour un immeuble récemment acquis, le prix d'acquisition représente la valeur marchande (art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 2 REFI et la jurisprudence constante de la Commission centrale d'estimation fiscale des immeubles et du Tribunal administratif, prononcé Solvalor SA des 20 et 23 mars 1964; prononcé CCEF 90/10, du 10 juin 1991 et les arrêts cités; Tribunal administratif, arrêt EF 91/014, du 7 août 1992). C'est donc à juste titre que la commission a pris en considération le prix de vente de Fr. 15'237'000.-- retenu par l'acte notarié du 2 mars 1992 pour arrêter la valeur vénale des parcelles litigieuses. C'est également à juste titre que la commission a ajouté à cette somme le coût des aménagements intérieurs fixes pour déterminer la valeur vénale des différents lots (en ce sens, Tribunal administratif, arrêt EF 91/006, du 15 mai 1993, dont une copie a été communiquée à la recourante). c) Dans ces conditions, la nouvelle estimation fiscale des parcelles n° 1574, 1579, 1584, sous réserve de la légère modification précisée au considérant 1 ci-dessus, 1596, et 1597 de la Commune de Prilly doit être confirmée.

3.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours formé par

la BCV. Vu l'issue du recours sur la question de principe, il se justifie de mettre un émolument que le tribunal arrête à Fr. 3'000.-- à la charge de la recourante, qui n'a pas droit à des dépens (art. 55 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e :

I. Le recours est rejeté. II. La décision rendue le 4 janvier 1994 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne est maintenue avec la correction apportée en cours de procédure (estimation fiscale de la parcelle no 1584 ramenée de Fr. 4'843'000.-- à 4'792'000.--). III. Un émolument de justice de Fr. 3'000.-- (trois mille francs) est mis à la charge de la recourante. IV. Il n'est pas alloué de dépens. mp/Lausanne, le 6 juin 1994 Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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