

VD_OMNI EF.1994.0021 vom 8. März 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0021

FR: VD_OMNI EF.1994.0021 du 8 mars 1995

IT: VD_OMNI EF.1994.0021 del 8 marzo 1995

Regeste

SI ESPLANADE DE MONTBENON SA | L'estimation fiscale d'un immeuble commercial et administratif comprenant un parking de 1'000 places est de la compétence de la CEFI. Le prix de rachat d'un droit de superficie fixé conventionnellement n'est pas pertinent pour déterminer la VV. Applicatio n de la méthode Joye

Erwägungen

E. 26

du règlement d'application de la loi du 22 décembre 1936 (REFI) rappelle ce principe s'agissant des grandes exploitations industrielles ainsi que des fabriques et usines importantes. Les Instructions établies le 31 janvier 1991 par le Chef du Département des finances à l'attention des commissions de district d'estimation fiscale des immeubles (ci-après, les Instructions) précisent qu'il s'agit d'entreprises dont la taxation a déjà été effectuée par la CEFITI, qui généralement ont une taxation supérieure à 10 millions, qui occupent plus de 50 personnes et présentent des particularités techniques. Dans la pratique, le domaine d'intervention de la Commission des installations techniques se limite aux immeubles d'entreprise pétrolières, mécaniques, textiles ou meunières possédant des installations techniques dont l'estimation nécessite des connaissances particulières dont seul un expert dispose. L'estimation fiscale d'un complexe commercial et administratif comprenant un parking de plus de 1'000 places ne requiert pas de l'autorité compétente des connaissances techniques particulières plus importantes que celles nécessaires à l'estimation d'un théâtre, d'un hôtel ou d'une clinique, dont l'art. 27 REFI confie pourtant la charge aux commissions de district. La recourante n'a d'ailleurs avancé aucun argument en faveur d'une telle solution. Dans ces conditions, la compétence de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne pour procéder à l'estimation fiscale de la parcelle de la recourante doit être reconnue, ce qui conduit au rejet de la requête subsidiaire de la recourante tendant à une évaluation par la CEFITI. 2.

Selon l'art. 2 al. 1 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale d'un immeuble correspond à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale. Cette disposition s'applique également aux droits distincts et permanents considérés comme des immeubles conformément à l'art. 1er al. 1 lit. a LEFI et aux Instructions, étant précisé que les droits de superficie font l'objet d'une estimation fiscale dans lesquels seuls les bâtiments sont considérés, à l'exclusion du terrain qui est estimé séparément au chapitre du propriétaire de la parcelle grevée. a) Dans le cas particulier, la société recourante ne conteste pas la valeur de rendement retenue par l'autorité intimée. Seule est litigieuse la valeur vénale attribuée à l'immeuble qu'elle exploite en vertu du droit de superficie que la Commune de Lausanne lui a concédé le 13 novembre 1961. A ses yeux, celle-ci devrait correspondre à la moyenne entre l'indemnité qu'elle toucherait en cas de résiliation de la

convention de superficie par la Commune de Lausanne et celle qu'elle pourrait espérer toucher dans l'hypothèse où c'est elle qui mettrait fin au contrat, soit un montant de Fr. 30'439'000.--. Dans un arrêt rendu le 24 octobre 1994 (EF 93/074), le Tribunal administratif a écarté une argumentation semblable après avoir retenu que la valeur vénale, c'est-à-dire la valeur du marché d'un immeuble objet d'un droit de superficie devait se déterminer de la même manière que pour n'importe quel immeuble semblable, sans tenir compte des dispositions que la recourante a accepté de se voir imposer contractuellement limitant la cessibilité du droit de superficie et le montant de l'indemnité à verser à la superficiariaire en cas de radiation ou d'extinction du droit de superficie et d'exercice du droit d'emption prévu conventionnellement. La recourante n'a apporté aucun élément de nature à remettre en cause cette jurisprudence ou à exclure son application dans le cas particulier. D'autres arrêts soulignent que l'estimation fiscale constitue principalement une procédure incidente dans le cadre de l'imposition de la fortune et qu'il est dès lors logique de procéder à une estimation des valeurs brutes (ici la valeur vénale) des immeubles concernés sans tenir compte des moins-values dues à des opérations consenties sur l'immeuble par le propriétaire lui-même (TA, arrêt EF 93/033 du 27 septembre 1994; la loi le dit d'ailleurs expressément s'agissant de droits d'usufruit ou d'habitation créés sur l'immeuble, lesquels restent sans conséquence sur l'estimation de celui-ci: art. 3 al. 4 LEFI; il n'y a pas de motif de retenir une autre solution dans les cas de conventions analogues à celle stipulée dans le cas d'espèce, celles-ci n'étant pas aptes à établir un prix du marché). Le premier argument de la recourante ne peut dès lors qu'être écarté. b) Aux termes des art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 1 REFI, la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, compte tenu de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. 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). Pour déterminer la valeur vénale d'immeubles industriels et commerciaux, les Instructions invitent les commissions de district à tenir 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. Dans le cas particulier, la commission n'a pas recouru à la méthode prévue à l'art. 8 al. 2 REFI. Pour dégager la valeur vénale de l'immeuble, elle a appliqué la méthode dite de la valeur intrinsèque, qui revient à chercher une valeur dite "corrigée" du bien construit originellement en évaluant le prix de la construction à neuf diminué d'un amortissement en fonction de l'âge du bâtiment et de son état d'entretien, auquel on ajoute la valeur du terrain (Martin Hoesli et André R. Bender, L'évaluation des biens immobiliers : une analyse critique, Expert comptable 1993, p. 387 ss). Dans les cas où elle a appliqué la méthode d'estimation basée sur le rendement brut capitalisé pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble, la commission utilise cette méthode pour vérifier ses premières estimations. Dans ces conditions, l'on ne saurait dire que le recourant serait victime d'une inégalité de traitement en se voyant appliquer une autre méthode que celle usuellement suivie dès lors qu'une méthode de contrôle doit permettre, si nécessaire, de corriger une première estimation qui apparaît erronée. Pour sa part, le Tribunal administratif applique une troisième méthode pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble qui part de la valeur intrinsèque de l'immeuble considéré pondérée par la valeur de rendement selon la formule ci-dessous (Cf. Philippe Joye, "Evaluer un bien immobilier dans un marché à l'offre", Fribourg, Droit de la construction 92/1) : Valeur vénale = valeur intrinsèque + 2 X valeur de rendement 3 Cette méthode, qui accorde un

poids prépondérant à la valeur de rendement dans le calcul même de la valeur vénale, constitue une approche qui permet de tenir compte de l'évolution du marché des immeubles locatifs qui voit se rapprocher la valeur vénale de la valeur de rendement (voir notamment Naegeli/Hungerbühler, op. cit., p. 123 ss) . Elle s'apparente également à la méthode suivie par la jurisprudence rendue en matière d'expropriation pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble locatif (v. à ce sujet, Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, arrêt du 14 novembre 1971 S.I. Carrefour Prieuré SA c/Pully et ATF 109 Ib 37; voir aussi Grisel, op. cité p. 735; Pierre Moor, Droit administratif, III 1992, p. 417, Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Berne 1986, No 100 ad art. 19 LFEx et références citées). c)

La décision attaquée retient une valeur à neuf globale de l'immeuble de Fr. 480.-- le mètre cube. Pour la recourante, un tel prix, qui correspond au prix de construction d'un immeuble locatif sur le marché immobilier actuel de Zurich, serait trop élevé pour un immeuble administratif et commercial composé d'énormes espaces vides. Selon elle, une réduction de 20 % du prix au mètre cube s'imposerait en ce qui concerne les volumes dévolus au parking. La proximité de l'immeuble abritant le parking de Montbenon du centre ville et de la gare exerce une influence certaine sur sa valeur marchande. Compte tenu de l'attractivité particulière de l'immeuble, un prix de Fr. 600.-- le mètre cube représente assurément une estimation correcte de la valeur réelle des surfaces administratives et commerciales. Le bâtiment comprend en revanche une surface importante de parking représentant près des trois quarts de son volume total. Les aménagements propres à ce type d'installations ont nécessité des coûts de construction moins élevés qui justifient d'en réduire le prix à Fr. 360.-- le mètre cube. Quant au coefficient de vétusté de 25 % retenu par la commission, il n'apparaît pas critiquable s'agissant d'un immeuble édifié il y a trente ans et régulièrement entretenu depuis lors, même si l'inspection locale a mis en évidence des erreurs de conception architecturale ou dans le choix des matériaux qui devraient nécessiter à court terme d'importants investissements. Compte tenu des éléments qui précèdent, la valeur intrinsèque de l'immeuble s'établit à Fr. 51'277'000.--, selon le calcul suivant : - Bureaux : 25'990 m³ x Fr. 600.-- = Fr. 15'594'000.-- - Parking : 144'923 m³ x Fr. 360.-- = Fr. 52'172'000.-- - Station d'essence : 2'233 m³ x Fr. 270.-- = Fr. 603'000.-- - Total : Fr. 68'369'000.-- - 25 % de coefficient de vétusté : Fr. 51'277'000.--. En appliquant la "méthode Joye", la valeur vénale de l'immeuble s'élève à Fr. 39'535'000.-- (Fr. 51'277'000.-- + (Fr. 33'665'000.-- x 2) : 3). 4.

Au vu des considérants qui précèdent, l'estimation fiscale de la parcelle n° 5816 de la Commune de Lausanne doit être arrêtée à Fr. 36'600'000.-- (39'535'000.-- + 33'665'000.-- : 2). La décision attaquée, qui retient une estimation de Fr. 47'823'000.--, doit être réformée en ce sens. 5. La recourante ayant conclu à une estimation de Fr. 30'000'000.--, le recours n'est donc que partiellement admis, ce qui justifie la perception d'un émolument partiel que le tribunal arrête à Fr. 800.-- et le refus d'allouer les dépens qu'elle a requis.