

VD_OMNI EF.1997.0025 vom 26. Mai 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1997.0025

FR: VD_OMNI EF.1997.0025 du 26 mai 1998

IT: VD_OMNI EF.1997.0025 del 26 maggio 1998

Regeste

REYMOBIL SA c/CEFI de Lausanne | Le prix d'adjudication à la suite d'enchères publiques lors desquelles le recourant était opposé à un autre enchérisseur correspond à la VV.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 26.05.1998 EF.1997.0025

REYMOBIL SA c/CEFI de Lausanne | Le prix d'adjudication à la suite d'enchères publiques lors desquelles le recourant était opposé à un autre enchérisseur correspond à la VV.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 26 mai 1998 sur le recours interjeté par REYMOBIL SA , à Pully, contre la décision la décision rendue sur recours le 21 juillet 1997 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (estimation fiscale de la parcelle no 626 de Pully). * * * * *
Composition de la section: M. Jean-Albert Wyss, président; M. Jacques Morel et M. Antoine Rochat, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Reymobil SA est propriétaire de la parcelle no 626 de la commune de Pully. Sis au chemin de Mallieu 13, ce bien-fonds totalise 2018 m2 ; il supporte un bâtiment d'habitation comprenant 34 appartements de une à trois pièces, répartis sur 4 niveaux habitables, ainsi que 7 garages et 16 places de parc extérieures. B. Reymobil SA a acquis l'immeuble en cause le 31 janvier 1997 dans le cadre d'une vente aux enchères organisée par l'Office des poursuites de Lausanne-Est à la requête de la Banque Cantonale Bernoise, à Berne, créancier hypothécaire en 1 er rang à l'encontre du propriétaire d'alors, Philippe Vernier, à Lully. Le prix d'adjudication s'est élevé à 3'205'000 fr. C. Sur mandat de l'Office des poursuites, MM. Silvan Constant et Maurice Dorier, de Cogestin SA ont établi un rapport, daté du 19 octobre 1995, dans lequel ils attribuent à l'immeuble une valeur vénale de 3'415'000 fr., pour une valeur de rendement de 3'845'000 fr., la valeur intrinsèque étant de 3'040'000 fr. D. A la suite du transfert immobilier intervenu, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (ci-après la commission) a porté l'estimation de la parcelle no 626 au montant de 3'912'000 fr., ce par décision communiquée au nouveau propriétaire le 6 mai 1997. Reymobil SA s'est pourvue contre cette décision par acte du 16 mai 1997. La commission a rejeté ce pourvoi en date du 21 juillet 1997, en maintenant l'estimation critiquée. E. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours. Reymobil SA soutient que la valeur vénale de l'immeuble (équivalent en l'espèce à l'estimation fiscale) doit correspondre au prix d'acquisition du bien-fonds. La commission a conclu au rejet du recours. F. Le tribunal a tenu séance sur place, le 25 mars 1998. Il a procédé à une visite des différents types d'appartements et a entendu les représentants des parties dans leurs explications.

Considérant en droit: 1. Conformément à la jurisprudence, le Tribunal administratif se restreint en matière d'estimation fiscale des immeubles au contrôle de la légalité, qui comprend l'abus et l'excès du pouvoir d'appréciation, à l'exclusion de tout examen en opportunité (art. 36 lit. a et c LJPA ; v. notamment TA, arrêt EF 95/082 du 1 er mai 1996). Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsqu'une autorité, usant des compétences qui lui sont dévolues par la loi, se laisse guider par des considérations non pertinentes ou étrangères au but des dispositions applicables, ou encore lorsqu'elle statue en violation des principes généraux du droit administratif (interdiction de l'arbitraire, égalité de traitement, bonne foi et proportionnalité ; ATF 110 V 365, consid. 3b in fine ; 108 Ib 205, consid. 4a).

2. Selon l'art. 2 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale d'un bien-fonds est calculée en prenant la moyenne entre sa valeur vénale et sa valeur de rendement. La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques ; la valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande. L'art. 2 al. 2 LEFI précise toutefois que la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale. En l'espèce, la commission a retenu une valeur de rendement de 4'684'000 fr. et une valeur vénale de 3'912'000 fr. Il résulte de cela que la valeur fiscale devrait correspondre à la valeur vénale, en application de l'art. 2 al. 2 LEFI. La recourante ne critiquant pas, à juste titre, la valeur de rendement, qui, de toute manière apparaît supérieure à la valeur vénale, l'on peut se borner à examiner si cette dernière a été correctement déterminée par la commission. On l'a vu, l'art. 2 al. 4 LEFI prévoit que la valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande, "en tenant compte de l'offre et de la demande" précise l'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI). Quant à l'art. 8 al. 2 REFI, il dispose qu'à défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue par voie de capitalisation. Enfin, l'art. 9 REFI prescrit que "les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle, pas prises en considération". En l'occurrence, la recourante soutient que, conformément à l'art. 8 al. 2 REFI, il faut admettre que la valeur vénale correspond au prix d'achat de l'immeuble, ce d'autant plus que l'estimation litigieuse est intervenue à la suite du changement de propriétaire et non pas dans le cadre d'une révision générale des estimations fiscales à teneur de l'art. 22 LEFI. A cela, la commission objecte que, conformément à l'art. 9 REFI, l'on ne doit pas tenir compte du prix d'achat de l'immeuble, dès lors que l'on était en présence d'une vente juridique. Force est toutefois de constater que la disposition précitée commande de faire abstraction des ventes forcées lorsque l'acquéreur est créancier, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce. En définitive, le tribunal estime que le prix d'adjudication de l'immeuble, à la suite d'enchères publiques dans lesquelles la recourante était opposée à un autre enchérisseur, est l'expression de la règle de l'offre et de la demande (art. 8 al. 1 REFI) et correspond à la valeur vénale. Le tribunal a d'autant moins d'hésitation que cette valeur ainsi déterminée n'est pas très éloignée de celle retenue par les experts mandatés par l'Office des poursuites. A relever enfin que l'arrêt du TA EF 95/0112 du 12 mars 1996 invoqué par l'autorité intimée ne lui est d'aucun secours, dès lors que son état de fait est différent de celui de la présente cause.

3. Il résulte du considérant ci-dessus que l'estimation fiscale de l'immeuble doit être fixée à 3'205'000 fr., montant correspondant à sa valeur vénale. En conséquence le

recours est admis et la décision entreprise réformée. Vu le sort du pourvoi, le présent arrêt sera rendu sans frais. La recourante n'ayant pas consulté avocat, elle ne saurait prétendre à des dépens. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 21 juillet 1997 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne est réformée en sens que l'estimation fiscale de la parcelle no 626 de Pully est arrêtée à 3'205'000 francs. III. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens. Lausanne, le 26 mai 1998 Le président: 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.