

VD_OMNI EF.1997.0027 vom 22. Juni 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1997.0027

FR: VD_OMNI EF.1997.0027 du 22 juin 2006

IT: VD_OMNI EF.1997.0027 del 22 giugno 2006

Regeste

FONDATION FAREAS/CEFI du distict de Lausanne | Immeuble locatif en PPE, acquis comme immeuble de rendement. S'agissant de la VV, seule déterminante ici (VR > VV), aucun motif de s'écarter de l'estimation de la révision générale, opérée un peu moins de deux ans avant l'acquisition faite aux enchères forcées (où l'acquéreur était le seul enchérisseur).

Erwägungen

E. 3

LEFI ; EF.2000.0006 du 2 novembre 2000). On rappellera en outre que 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 (cf. EF.1994.0017 du 6 juin 1994; EF.1998.0006 du 17 juin 1998). 2. a) La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (art. 2 al. 4 LEFI). L'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI, RSV 642.21.1) reprend cette règle en précisant qu'il faut tenir compte de l'offre et de la demande et que cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (al. 1). A défaut d'indication (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 (al. 2). Il résulte de ce qui précède que la valeur marchande d'un immeuble représente le prix de vente qui peut être obtenu dans des conditions normales, et en fonction des prix pratiqués pour les transactions immobilières concernant des immeubles du même genre dans la région (cf. EF.1995.0010 du 30 août 1995, consid. 2 e, p. 7). Le Tribunal administratif a ainsi jugé qu'il fallait se fonder, en principe, dans la détermination de la valeur marchande, sur le prix d'achat de l'immeuble, à tout le moins dans le cadre de mises à jour à la suite de ventes (cf. EF.1993.0035 du 4 octobre 1994, consid. 3). b) Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de 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 (art. 9 REFI). Dès lors que le but recherché par la procédure d'estimation fiscale est de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble, les autorités d'estimation n'ont pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué, si celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché; la commission est ainsi fondée à abandonner ce critère, si elle constate, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, soit que la loi du marché a été manifestement entravée par une circonstance extraordinaire (telle l'obligation du vendeur

de réaliser à tout prix lors d'une vente aux enchères où l'acquéreur se voit adjudger l'immeuble à un prix à l'évidence inférieur à la valeur objective arrêtée par l'expert de l'office des poursuites); le cas échéant, la commission se fondera sur d'autres indications de nature essentiellement comparatives, comme le suggère par ailleurs l'art. 8 al. 2 REFI lorsqu'il se réfère, outre au prix d'achat, à des éléments de comparaison (cf. EF.1999.0011 du 18 octobre 1999, consid. 9, p. 9 ; EF.1998.0009 du 10 août 1998, p. 8; EF.1997.0007 du 14 juillet 1997, p. 6). Le tribunal a déjà jugé à plusieurs reprises que l'acquisition d'un immeuble aux enchères publiques par le créancier gagiste tombait sous le coup de l'art. 9 REFI et que la valeur vénale de l'immeuble devait, dans de telles circonstances, être fixée en faisant abstraction du prix d'adjudication lors de la vente aux enchères publiques si aucun enchérisseur ne s'était opposé à l'adjudicataire (EF.1997.0025 du 26 mai 1998; EF.1997.0030 du

E. 4

septembre 1998; EF.2001.002 du 28 juin 2001; voir dans le même sens EF.1998.0006 du 17 juin 1998, dans lequel le tribunal a comparé le prix de vente à celui auquel il a abouti en procédant à une estimation habituelle, quand bien même l'adjudication s'est faite en présence de plusieurs enchérisseurs; de même, EF.1998.0009 du 10 août 1998, cause dans laquelle le tribunal s'est écarté du prix d'acquisition pour le motif que la valeur de liquidation après faillite du vendeur avait été fixée sans l'accord de ce dernier, en l'absence de négociations). La situation de la présente espèce correspond à l'état de fait retenu dans les cas cités ci-dessus (aucun enchérisseur ne s'est opposé à l'adjudicataire) et aucune circonstance ne permet ici de remettre en cause la jurisprudence bien établie du tribunal à cet égard. En l'occurrence, l'aliénation avait un caractère involontaire et la société propriétaire qui faisait réaliser l'immeuble en cause n'était pas en mesure d'exercer une quelconque influence sur le prix d'adjudication. Une telle situation est donc clairement non représentative du marché libre. c) La commission est par ailleurs autorisée à s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs elle parvient à une différence supérieure à 20 % entre le prix de vente et la valeur vénale comptée (EF.1993.0035 du 4 octobre 1994; jurisprudence confirmée à l'occasion d'écarts de l'ordre de 24-25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission, EF.1997.0007 du 14 juillet 1997, consid. 4b, p. 6 s., et EF.1998.0006 du 17 juin 1998 ; en outre EF.1999.0002 du 7 mai 1999 où l'écart était de 27%). d) Dans le cas présent, la CEFI parvient à une différence supérieure à 20 % entre le prix convenu (2'690'000 fr.) et la valeur estimée (3'612'000 fr.), calculée conformément aux instructions du 20 novembre 1992 et aux indications du marché des parts de copropriété par étage d'habitation. Dans ces conditions, la CEFI pouvait considérer que la recourante avait bénéficié dans l'acquisition des immeubles de circonstances extraordinaires au sens de l'art. 9 REFI, et qu'elle n'était pas liée par le prix d'adjudication (au demeurant également inférieur de 21% à l'estimation de 3'400'000 fr. faite par l'office des poursuites); c'est ainsi à juste titre que la CEFI s'est écartée de la règle selon laquelle, pour un immeuble récemment acquis, le prix d'acquisition représenterait la valeur marchande. 3. Les lots de PPE ont été achetés par la recourante le 17 octobre 1996. Cette mutation justifiait dès lors l'examen d'une éventuelle mise à jour de l'estimation fiscale. On précisera d'emblée 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) doivent être fixées à la date de la mise à jour à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle de la conclusion du contrat de vente, soit le 17

octobre 1996 (cf. EF.1999.0011 du 18 octobre 1999, consid. 2 et les références). Dans le cas particulier, l'estimation liée à la révision générale est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995 (cf. instructions du Chef du Département des finances pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 31 janvier 1991), quelle que soit la date exacte à laquelle la décision arrêtant cette estimation – qui n'est pas au dossier - a été prise ; elle pourrait le cas échéant être postérieure au 1^{er} janvier 1995. Le tribunal de céans a en effet déjà admis à plusieurs reprises que "les estimations fiscales de la même étape d'une révision générale entrent toutes en vigueur simultanément, même si elles ont été prononcées - en première instance ou sur recours - ultérieurement" (cf. FI.1998.0030 du 4 décembre 1998, EF.1995.0062 du 7 août 1996 et FI.2005.0121 du 24 juin 2005). Cela étant précisé, aucune indication au dossier ne permet de considérer que, durant la période qui sépare cette estimation de la vente aux enchères, soit un peu moins de deux ans tout au plus, la valeur des biens-fonds aurait notablement varié. La valeur estimée dans le cadre de la procédure d'exécution forcée (3'400'000 fr.) est ainsi relativement proche de l'estimation fiscale (3'612'000 fr.), étant rappelé au surplus que les calculs d'estimation des immeubles peuvent varier, avec la conséquence qu'il n'est pas rare que l'avis des experts diverge sur le même objet (cf. ATF 120 III 79, consid. 2b). La recourante, qui s'est uniquement référée à cet égard aux principes relatifs à la prise en compte du prix de vente - dont on a vu ci-dessus qu'ils n'étaient pas décisifs en l'occurrence – ne s'est pas attachée à démontrer en quoi la situation du marché immobilier pour des immeubles de rendement, de même catégorie que le sien, se serait péjorée au point que la valeur des lots serait devenue substantiellement inférieure à la valeur récemment portée au registre foncier. Au vu des considérations qui précèdent, il n'y a effectivement pas lieu de reconsidérer l'estimation fiscale issue de la révision générale. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Vu l'issue du litige, la recourante supportera l'émolument de justice arrêté au montant de l'avance de frais.

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