

VD_OMNI EF.1999.0009 vom 30. Dezember 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1999.0009

FR: VD_OMNI EF.1999.0009 du 30 décembre 1999

IT: VD_OMNI EF.1999.0009 del 30 dicembre 1999

Regeste

INTERTERRA PARKING SA c/CEFI de Lausanne | Le prix de vente de quelques actions n'est pas déterminant pour fixer la VV d'un immeuble; celle-ci se détermine en outre indépendamment d'un droit de superficie.

Erwägungen

E. 8

REFI, la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte 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 (al. 1). 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 (al. 2). Pour déterminer la valeur vénale des immeubles industriels et commerciaux, les Instructions prévoient qu'il faut 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. Selon les Instructions, un facteur de pondération doit être appliqué en fonction de l'âge du bâtiment, à raison de 1% l'an, mais au maximum 30%, sauf cas exceptionnels. b) En l'espèce, la recourante se réfère aux prix négociés pour la vente des actions en 1998 pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble. Toutefois, le prix de vente de quelques actions est influencé par d'autres critères que ceux retenus par la loi et son règlement d'application pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble aux art. 2 al. 4 LEFI et 8 REFI. Les parties au contrat de vente d'actions sont en effet guidées essentiellement par le rendement du capital investi et donc les bénéfices nets dégagés par l'exploitation pour fixer un prix de vente; ce prix ne peut donc lier l'autorité intimée, qui doit estimer la valeur vénale de l'immeuble sur d'autres critères aussi, comme ceux relatifs à la situation dans l'agglomération ainsi qu'à l'état et à la qualité de la construction. c) La recourante estime aussi que l'estimation fiscale contestée ne tient pas compte du droit de superficie. Mais selon la jurisprudence, la valeur vénale, c'est-à-dire la valeur du marché d'un immeuble objet d'un droit de superficie, doit 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 superficière en cas de radiation ou d'extinction du droit de superficie et d'exercice du droit d'emption prévu conventionnellement (EF 93/074 du 24 octobre 1994). Au surplus la détermination de la valeur vénale ne prend pas en considération le prix du terrain et se limite essentiellement à l'immeuble qui fait l'objet du droit de superficie. En conséquence, cet argument doit également être écarté; il était d'ailleurs déjà connu et pris en compte lors de la précédente estimation de 1992. d) La recourante se réfère également à l'expertise de Rham et Cie SA

qui conclut à une valeur vénale de l'immeuble en cause de 6'750'000 francs. Cependant, le tribunal ne se rallie pas aux conclusions de cette expertise; celle-ci a retenu une valeur à neuf de 250 francs le m³ et un taux de vétusté de 31%. Or, le prix de 250 francs le m³ ne tient pas compte des caractéristiques de l'immeuble en cause, en particulier des conditions géographiques, qui sont excellentes en entrée est du centre-ville, des nombreuses installations techniques propres au garage, de la topographie des lieux. De plus, un taux de vétusté de l'ordre de 30%, qui correspond au maximum prévu par les Instructions, n'est appliqué que dans des cas où l'état du bâtiment est particulièrement mauvais, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. e) En définitive, le tribunal a procédé à un calcul de vérification de la valeur vénale de l'immeuble selon les critères préconisés par les dispositions légales et les Instructions. Après visite des lieux, le tribunal estime qu'une valeur à neuf de 360 fr./ m³ doit être retenue, compte tenu notamment du type de construction relativement simple et rudimentaire pour ce genre d'ouvrage; ce prix avait d'ailleurs été arrêté pour un parking dont le volume était plus important (EF 94/021, déjà cité). En outre, un taux de vétusté de 25% est adéquat s'agissant d'un immeuble édifié il y a une trentaine d'années et compte tenu du bon état des lieux, notamment des installations techniques; l'état du bâtiment ne justifie en effet pas que l'on applique le maximum de 30% prévu par les Instructions pour des bâtiments qui sont dans un état de vétusté particulièrement avancé. Le tribunal aboutit ainsi au calcul de la valeur intrinsèque suivant: - 39'026 m³ à 360 francs le m³

= 14'049'360.-- - taux de vétusté: - 25% - valeur intrinsèque :

10'537'020.-- L'autorité intimée avait en outre procédé à un calcul de vérification de la valeur vénale sur la base du rendement conformément à l'art. 8 al. 2 REFI; la valeur obtenue, qui s'élevait à 16'029'000 francs, était toutefois supérieure à l'estimation fiscale contestée; le tribunal a par ailleurs constaté que même si un taux plus favorable était appliqué, soit 12%, on aboutirait de toute manière à une valeur de rendement supérieure, soit 12'022'017 francs. De plus, on remarquera encore que la méthode d'estimation que le tribunal a désigné "méthode Joye" (voir notamment l'arrêt EF 93/0068 du 23 février 1995), ne donne pas un résultat inférieur (voir Philippe Joye , Evaluer un bien immobilier dans un marché à l'offre, Fribourg, Droit de la construction, 92/1); cette méthode consiste à partir de la valeur intrinsèque de l'immeuble considéré et de pondérer celle-ci par la valeur de rendement selon la formule suivante: valeur vénale = valeur intrinsèque + (2 x valeur de rendement) : 3. Or, si l'on appliquait cette méthode dans le cas présent, on aboutirait à une estimation fiscale encore plus élevée que celle retenue par la décision litigieuse selon le calcul suivant: - 10'537'020 francs + (14'520'000 francs x 2) : 3 = 10'537'020 francs + 29'040'000 francs : 3 = 39'577'020 francs : 3 = 13'192'340 francs. Sur la question de la reformatio in pejus, le Tribunal administratif a régulièrement jugé qu'en l'absence d'une disposition légale expresse, il n'est pas habilité à modifier la décision attaquée dans un sens défavorable au recourant (EF 96/036 du 15 mai 1997 et les références). En conséquence, cette méthode ne doit pas être retenue. Il s'agit d'ailleurs d'un mode d'estimation des immeubles pratiqué par les experts de banques genevoises lorsque le marché est à l'offre et qui a été mentionné comme tel par M, Joye dans sa publication avec un autre exemple qui prévoit de déterminer la valeur vénale en pondérant deux fois la valeur intrinsèque avec la valeur de rendement, ce qui donne aussi la formule suivante : valeur vénale = valeur de rendement + (2 x valeur intrinsèque) : 3 (voir Philippe Joye , op. cit., p. 20). D'autres auteurs proposent de pondérer la valeur intrinsèque avec la valeur de rendement prise en compte jusqu'à cinq reprises, ce qui donne la formule suivante : valeur vénale = valeur

intrinsèque + (5 x la valeur de rendement) : 6 (voir Wolfgang Naegeli et Heinz Wenger , L'estimation immobilière p. 98 et 99). La notion de valeur vénale telle qu'elle est définie par la législation vaudoise ne correspond toutefois pas exactement à celle utilisée par les auteurs précités qui visent non pas le prix d'amateur mais "la valeur moyenne correspondant à l'utilité d'un bien immobilier" (voir Wolfgang Naegeli et Heinz Wenger , op. cit. p. 98), alors que l'art. 8 REFI parle bien de la valeur marchande tenant compte de l'offre et de la demande. Cela étant précisé, le tribunal a utilisé à plusieurs reprises la méthode qu'il a improprement appelé méthode "Joye", et qui pondère la valeur intrinsèque avec la valeur de rendement comptée à double pour vérifier la valeur vénale retenue par les commission d'estimation fiscale dans les cas d'immeubles de rendement (arrêt TA EF 94/0008 du 24 février 1997) et notamment pour le bâtiment du parking de Montbenon (arrêt TA EF 94/0021 du 8 mars 1995) qui présente des caractéristiques comparables à celui du parking de Mon-Repos. Ainsi, dans le cas particulier, l'application de cette méthode démontre que la valeur vénale retenue par l'autorité intimée n'est nullement excessive dès lors qu'elle est même inférieure à celle qui résulte de l'application de la méthode dite "Joye". En définitive, en retenant une estimation fiscale arrêtée à la hauteur de la valeur vénale dégagée selon les critères usuels découlant des dispositions légales et des instructions du Département des finances, le tribunal aboutit ainsi à une estimation fiscale de 10'537'020 francs; il est vrai que cette estimation est inférieure de 426'980 francs à la décision attaquée; mais cette différence représente une réduction de l'ordre de 3,9%, soit un écart de moins de 5%, ce que le tribunal renonce à corriger (voir consid. 1b ci-dessus). 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision attaquée maintenue. Vu l'issue du recours, un émolument de justice de 2'500 francs est mis à la charge de la recourante (art. 55 LJPA).

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