

## **VD\_OMNI EF.1999.0021 vom 24. Januar 2001**

VD Tribunal cantonal, 2001-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1999.0021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1999.0021)

FR: VD\_OMNI EF.1999.0021 du 24 janvier 2001

IT: VD\_OMNI EF.1999.0021 del 24 gennaio 2001

### **Regeste**

Banque Paribas (Suisse) SA c/ CEFI Rolle | Sous réserve de l'art. 9 REFI, le prix de vente récent, ajouté à d'autres éléments, est un indice prépondérant de la valeur vénale d'un immeuble.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 24.01.2001 EF.1999.0021

Banque Paribas (Suisse) SA c/ CEFI Rolle | Sous réserve de l'art. 9 REFI, le prix de vente récent, ajouté à d'autres éléments, est un indice prépondérant de la valeur vénale d'un immeuble.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 24 janvier 2001 sur le recours interjeté par la Banque Paribas (Suisse) SA, représentée par BFF & associés, société fiduciaire, avenue de la Gare 20 à 1001 Lausanne contre la décision rendue le 28 octobre 1999 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Rolle arrêtant l'estimation fiscale de la parcelle no 91 de la Commune d'Allaman à 19'037'000 fr. \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* Composition de la section: M. François Kart, président; M. Antoine Rochat et M. Jacques Morel, assesseurs. Vu les faits suivants: A. La parcelle 91 de la Commune d'Allaman jouxte la voie de chemin de fer Lausanne-Genève au sud, à proximité de la gare d'Allaman. D'une surface totale de 23'758 m<sup>2</sup>, cette parcelle supporte un bâtiment occupant 9'490 m<sup>2</sup> au sol, pour partie en nature d'entrepôts (environ 18'000 m<sup>2</sup> de plancher) et pour partie en nature de bureaux (environ 1100 m<sup>2</sup> de plancher); il accueille aussi deux garages souterrains d'une surface d'environ 1'300 m<sup>2</sup> au total. B. La Banque Paribas (Suisse) SA (ci-après: la recourante) avait acquis la parcelle 91 le 18 août 1995, lors d'une vente forcée, pour le montant de 40'000'000 fr. L'immeuble était alors grevé d'une cédula hypothécaire au porteur en 1er rang pour un montant de 38'000'000 fr. et d'une cédula hypothécaire au porteur en 2ème rang pour un montant de 2'000'000 fr, toutes deux en mains de la recourante. A l'époque, la quasi-totalité du prix de vente avait été acquitté par compensation avec la dette hypothécaire du vendeur. Aussitôt après l'acquisition de l'immeuble, la recourante a effectué de multiples démarches afin de le revendre. Ces démarches n'ont pas abouti avant le 25 février 2000, date à laquelle l'immeuble a été vendu à la société Neinver S.A. pour le prix de 9'000'000 fr. C. En 1998, la parcelle 91, qui mesurait alors 19'525 m<sup>2</sup>, a été réunie à une partie de la parcelle 415 d'Allaman, soit une surface supplémentaire de 4'233 m<sup>2</sup> en nature de place-jardin. A cette occasion, il a été procédé à une estimation fiscale de la nouvelle parcelle, qui a été fixée à 29'175'000 fr. par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Rolle (ci-après: la commission). A la suite d'un recours de la Banque Paribas (Suisse) SA, qui était alors propriétaire de la parcelle 91, la commission a ramené l'estimation fiscale à 19'037'000 fr. par décision du 28 octobre 1999. Le 8 novembre 1999, la recourante s'est

pourvue contre cette décision auprès du Tribunal administratif. La commission a déposé sa réponse le 15 décembre 1999 en concluant implicitement au rejet du recours. Le 14 avril 2000, la recourante a informé le tribunal de la vente de la parcelle intervenue le 25 février 2000 pour 9'000'000 fr.. Interpellée à la suite de ce fait nouveau, la commission a confirmé sa décision le 11 mai 2000. Le tribunal a tenu audience à Allaman le 30 août 2000. A cette occasion, le tribunal a procédé à une vision locale en présence des parties qui ont été entendues dans leurs explications. Il n'a pas pu être procédé à une visite de l'intérieur des bâtiments; toutefois, le dossier contient des photographies des différents locaux.

Considérant en droit: 1. Aux termes de l'art. 2 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). 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 (al. 3). La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4). La valeur fiscale ne peut pas être supérieure à la valeur vénale (al. 2). Selon l'art. 20 LEFI, à partir de la mise en vigueur de cette loi, la commission procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté, notamment par demande motivée des propriétaires, par mutation, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations, que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué. 2.

Selon l'art. 5 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI), la valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. Aux termes de l'art. 7 REFI, la capitalisation du rendement s'opère sur la base de 5 à 6% du rendement net ou, dans la règle, de 6 à 9% du rendement brut selon le genre d'immeuble. La commission a fixé la valeur de rendement en prenant comme base le revenu locatif du mois de décembre 1998. Elle est ainsi partie d'un état locatif de 700'000 fr., capitalisé à 8%, pour aboutir à une valeur de rendement de 8'750'000 fr. Il n'y a pas lieu de s'écarter des éléments sur lesquels la commission s'est fondée et il convient par conséquent de confirmer le montant retenu par l'autorité intimée à ce titre. 3.

Aux termes de l'art. 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 base 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). a) Dans la décision attaquée, la commission a déterminé la valeur vénale en se fondant sur le prix auquel l'ancienne parcelle 91 avait été acquise en 1989 par le propriétaire de l'époque (12'000'000 fr.) et sur le coût de construction d'un agrandissement effectué en 1991 (16'900'000 fr.), auxquels elle a ajouté le prix d'acquisition de la parcelle 425 en 1998 (425'000 fr.). Informée du fait que la parcelle avait été vendue par la recourante 9'000'000 fr. au mois de février 2000, la commission n'a pas voulu modifier sa décision, tout en relevant que l'estimation fiscale serait réexaminée pour la société acquiritrice. b) Pour des raisons d'économie de procédure, l'instance de recours doit prendre en considération les faits nouveaux intervenus après le prononcé de la décision attaquée, en tous les cas lorsqu'ils ont un lien avec l'objet du litige et qu'ils sont pertinents et à condition de respecter le droit d'être entendu. (v. à cet égard Benoît Bovay, Procédure

administrative, 2000 p. 424-425). c) La vente de l'immeuble pour 9'000'000 fr. en février 2000 est un fait nouveau, lié étroitement à l'objet du litige, dont il convient de tenir compte. En principe, le prix d'une vente récente constitue en effet une indication déterminante de la valeur marchande au sens des art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 2 REFI (voir TA, arrêt EF 98/0022 du 9 novembre 1999). Il convient certes de réserver l'art. 9 REFI qui prévoit que les ventes qui ont lieu dans de 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, achat extraordinaire dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle pas prises en considération. En l'espèce, on ne se trouve pas en présence de circonstances extraordinaires au sens de cette disposition: en particulier, il n'existe pas le moindre lien économique ou juridique entre la recourante et la société qui a acquis le bâtiment. La recourante a également démontré avoir effectué des démarches auprès de plusieurs dizaines d'acquéreurs potentiels en proposant initialement un montant de 12'000'000 fr., négociable, ceci par l'intermédiaire de différents courtiers. Cette offre n'a rencontré aucun succès et aucune contre-offre n'a été présentée. Selon les représentants de la recourante, cet insuccès tient aux caractéristiques de la construction existant sur la parcelle. L'inspection locale et la consultation des photos des locaux ont permis de constater, qu'en effet, ce vaste bâtiment, de qualité très moyenne et de conception hybride, présente au surplus des volumes difficilement modulables. A l'exception peut-être de sa situation, ce bâtiment s'avère ainsi manifestement peu attractif. d) Vu ce qui précède, il existe un faisceau d'éléments, dont le prix de vente obtenu au mois de février 2000, qui démontrent que le montant retenu par la commission au titre de valeur vénale n'est pas correct. Sur la base de l'ensemble de ces éléments, le tribunal arrive à la conclusion qu'un montant de 9'000'000 fr. doit être retenu à ce titre. 4. En calculant la moyenne entre la valeur de rendement arrêtée à 8'750'000 fr. et la valeur vénale arrêtée à 9'000'000 fr (art. 2 al.1 LEFI), on parvient à une estimation fiscale de 8'875'000 fr.. La décision attaquée doit par conséquent être réformée dans ce sens. 5. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Les frais du présent arrêt sont par conséquent laissés à la charge de l'Etat (art. 55 LJPA) et des dépens sont alloués à la recourante, qui obtient gain de cause avec le concours d'un mandataire professionnel. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 28 octobre 2000 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Rolle est réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle 91 de la Commune d'Allaman est ramenée de 19'037'000 fr. à 8'875'000 (huit millions huit cent septante-cinq mille) francs. III. L'arrêt est rendu sans frais. IV. L'Etat de Vaud versera un montant de 800 (huit cents) francs à titre de dépens à la Banque Paribas (Suisse) SA. Lausanne, le 24 janvier 2001 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.