

## **VD\_OMNI EF.2000.0011 vom 29. Dezember 2004**

VD Tribunal cantonal, 2004-12-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2000.0011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0011)

FR: VD\_OMNI EF.2000.0011 du 29 décembre 2004

IT: VD\_OMNI EF.2000.0011 del 29 dicembre 2004

### **Regeste**

IMPRIS AG/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Le prix de vente d'un bâtiment administratif, correspondant à un peu plus de la moitié de la dernière estimation fiscale, déjà adaptée pour tenir compte de l'effondrement du marché immobilier dans les années 90, ne peut être pris en considération pour fixer la valeur vénale; de plus la vente intervient entre une banque et une société (filiale) créée par la banque pour la mise en valeur de son patrimoine immobilier. Valeur vénale fixée selon les instructions du département avec un prix de 400 fr /m<sup>3</sup> compte tenu de la mauvaise qualité dans la conception du bâtiment, le choix de matériaux et la finition.

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

à 9% (al. 2). Les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles édictées le 31 janvier 1991 par le Chef du Département des finances (en abrégé: les Instructions) indiquent, s'agissant d'immeubles locatifs, que la valeur de rendement, établie sur la base de la méthode du rendement brut, est déterminée par le revenu locatif auquel on applique un taux de capitalisation de 8 à 8½%, dont on ne s'écartera que dans les cas particuliers. Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif applique, en règle générale, pour le calcul de la valeur de rendement locatif, le taux d'intérêt hypothécaire (hypothèques en 1er rang, prêts anciens) de référence en vigueur au moment de la détermination de l'état locatif majoré de deux points (Tribunal administratif, arrêts EF 1992/0031, du 15 janvier 1993 publié in RDAF 1993, p. 380 ss, EF 1992/0039, du 1er juillet 1993, EF 1993/0073 du 30 mai 1994, EF 1993/0068 du 23 février 1995 consid. 2c et 2e). Il n'y a pas lieu de revenir sur cette jurisprudence dont la justification principale réside dans le fait qu'elle permet de tenir compte d'un rendement équitable, quelle que soit la proportion de fonds propres et de fonds empruntés investis, et d'assurer une certaine égalité de traitement entre propriétaires même si les états locatifs n'ont pas été établis à la même date. Les principes retenus par la jurisprudence pour les immeubles locatifs sont aussi applicables aux immeubles administratifs dont la détermination du rendement présente les mêmes caractéristiques. c) En l'occurrence, la valeur de rendement des deux immeubles en cause a été établie sur la base du revenu locatif au 31 janvier 2000, s'élevant à 1'297'596 fr. Au 31 janvier 2000, le taux hypothécaire de la Banque Cantonale Vaudoise pour les anciennes hypothèques en 1er rang était de 4,5 % de sorte que le taux de capitalisation qui aurait dû être appliqué par la commission s'élevait à 6.5%, ce qui correspond à une valeur de rendement de 21'626'600 fr. En d'autres termes, le taux de capitalisation appliqué par la commission, soit 8,5%, est plus favorable à la recourante que le taux de référence mentionné ci-dessus. La recourante pouvait encore faire valoir qu'elle devait engager à court terme d'importants travaux d'entretien des immeubles. S'agissant des travaux à effectuer sur un immeuble, la

jurisprudence récente précise qu'il y a lieu de distinguer entre les frais d'entretien courant et les frais engagés pour rattraper un entretien qui a été négligé. Elle a considéré que ce n'était que dans cette seconde hypothèse que l'on pourrait sans doute admettre, s'agissant de la valeur de rendement, un taux de capitalisation quelque peu plus élevé que le taux obtenu ci-dessus (arrêts TA EF 1992/0012 du 2 février 1993, EF 1991/0010 du 5 janvier 1993, EF 1992/0029 du 23 mars 1993). Dans le cas particulier, l'immeuble est récent et il n'avait pas plus de dix ans d'âge au moment où la décision attaquée a été prise de sorte qu'il ne se justifiait pas d'appliquer un taux de capitalisation plus élevé. Il est vrai que l'immeuble présente certains défauts de conception, mais le tribunal tiendra compte de cette situation dans la détermination de la valeur vénale. La valeur de rendement arrêtée par la commission à 14'579'000 fr. est donc particulièrement avantageuse pour la recourante. 3. a)

Pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble à la suite d'une vente, l'autorité peut, en l'absence de circonstances particulières réservées à l'art. 9 REFI, présumer que cette valeur correspond au prix convenu entre les parties. Il paraît au demeurant normal d'admettre que la fortune de l'acquéreur n'a pas varié en raison de cette opération immobilière, l'immeuble remplaçant les montants versés dans la composition de ce patrimoine; dès lors, la prise en considération du prix de vente dans la détermination de la valeur vénale est d'autant moins critiquable que celle-ci n'est pas le seul élément entrant dans le calcul de l'estimation fiscale et que cette dernière a généralement été arrêtée à un chiffre inférieur au prix précité du fait de la prise en considération de la valeur de rendement (arrêt TA EF 1994/0017 du 6 juin 1994 déjà cité). La commission fait toutefois valoir que l'on se trouve précisément en présence d'un cas où, en vertu de l'art. 9 REFI, elle n'est pas tenue de prendre en considération le prix de vente puisque ce prix est selon elle manifestement en dessous du prix du marché. b) Selon l'art. 9 REFI, « 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. ». La jurisprudence entend par "ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires", non seulement les ventes dont le prix est manifestement trop bas, mais également celles dont le prix est nettement trop élevé (arrêt TA EF 2001/0003 du 14 novembre 2001, voir aussi arrêt CCEF du 3 juin 1969, cité dans l'arrêt du Tribunal administratif EF 94/0017 du 6 juin 1994). Il paraît logique de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble, l'estimation fiscale constituant une procédure incidente par rapport à la taxation de fortune des intéressés. Les autorités d'estimation n'ont donc pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué lorsque celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché. Mis à part les hypothèses visées par l'art. 9 REFI, de tels cas peuvent également se produire en présence de vente entre amis (cf. arrêt TA EF 1993/0035 du 4 octobre 1994). Ainsi, la commission est fondée 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, à abandonner ce critère pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparative (art. 8 al. 2 REFI) ou en appliquant les méthodes d'estimation prévues par les directives (EF 2001/0003 du 14 novembre 2001). c) En l'espèce, les sociétés UBS SA et Swissland II SA faisaient partie du même groupe au moment de la vente. La société UBS SA a vendu l'immeuble lors d'un transfert intervenu le 20 décembre 1999 à la société Swissland II SA pour un prix de 10'420'000 fr. alors que l'immeuble avait été acquis en 1989 pour un prix de 26'486'000 fr. (voir déterminations de la commission du 19 septembre 2000 p. 2). L'estimation fiscale

avait été progressivement réduite à 19'112'000.- fr. en 1994 puis à une valeur de 18'326'000 fr. en 1996. La vente intervenue à la fin du mois décembre 1999 pour un prix très largement inférieur à la valeur d'estimation constitue une circonstance d'autant plus particulière que l'estimation fiscale avait été adaptée en 1994 et 1996 pour tenir compte de la situation conjoncturelle dans le marché de l'immobilier. Cette situation permettait à la commission de s'écarter du prix fixé entre les parties, ce d'autant plus que les sociétés parties au contrat de vente, unies dans le même groupe, ont vraisemblablement décidé du prix de vente dans le cadre d'une politique commerciale de mise en valeur du parc immobilier acquis à la suite de la crise que le marché de l'immobilier a connue dans les années 1990. Au demeurant, les expertises produites par la société recourante ne sont pas déterminantes dès lors qu'elles s'écartent des critères fixés par la législation vaudoise en matière d'estimation fiscale. 4.

a) Le tribunal estime donc nécessaire de procéder à la détermination de la valeur vénale dans le cadre des directives adoptées à cet effet par le Département des finances sur la base de la valeur intrinsèque des immeubles. b) L'immeuble en cause présente une construction de base très simple. Selon la police d'assurance établie par l'ECA, le bâtiment comporte au rez-de-chaussée des bureaux et des surfaces commerciales pour un volume de 7'490 m<sup>3</sup> et des bureaux au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étages pour un volume de 11'770 m<sup>3</sup> et enfin au 3<sup>ème</sup> étage également des bureaux pour un volume de 5'992 m<sup>3</sup>, soit un total de 25'252 m<sup>3</sup>. Compte tenu de la qualité de la construction et du niveau de finition des locaux mis à disposition des locataires, le tribunal estime que seul un prix de 400 fr. le m<sup>3</sup> en valeur à neuf peut être retenu, soit un montant de 10'100'800 fr. Il convient encore d'ajouter à ce prix le coût du sous-sol dont le volume s'élève à 9'054 m<sup>3</sup> et qui peut être estimé au prix de 300 fr. le m<sup>3</sup> à savoir 2'716'200 fr. ; soit une valeur intrinsèque du bâtiment de 12'817'000 fr., valeur dont doit toutefois être déduit un coefficient de vétusté de 15 %, ce qui correspond à une somme de 10'894'450 fr. Il faut encore rajouter à ce montant la valeur du terrain. A cet égard, la parcelle dispose d'un indice d'utilisation du sol particulièrement élevé. La surface brute habitable est supérieure à 6'400 m<sup>2</sup> pour une parcelle dont la surface déterminante est de 4'622 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à un indice brut de l'utilisation du sol, calculé conformément à la norme SIA 421, supérieur à 1,3. Ainsi, le prix de 700 fr. le m<sup>2</sup> peut donc être retenu pour le terrain, ce qui correspond à un montant de 3'235'400 fr. Ainsi, le tribunal obtient une valeur vénale totale de 14'129'850 fr. c) Ainsi, avec une valeur vénale de 14'129'850 fr. et une valeur de rendement de 14'579'000, on obtient une estimation fiscale de 14'354'425 fr. (14'579'000 + 14'129'850 : 2). Toutefois, le tribunal constate que l'estimation fiscale est supérieure à la valeur vénale, ce qui est contraire à l'art. 2 al. 2 LEFI; il convient donc d'arrêter l'estimation fiscale à la hauteur de la valeur vénale retenue par le tribunal à savoir 14'129'850 fr. Cette valeur est inférieure de 449'150 fr. par rapport à l'estimation fiscale retenue par l'autorité intimée, somme qui entre toutefois dans la marge de 5 % (720'000 fr. en l'espèce) au dessous de laquelle le tribunal renonce à corriger la décision attaquée (voir consid. 1b ci-dessus).

5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Au vu de l'issue du recours, un émolument de justice de 2'500 fr. doit être mis à la charge de la société recourante.