

VD_OMNI EF.2000.0012 vom 29. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0012

FR: VD_OMNI EF.2000.0012 du 29 décembre 2004

IT: VD_OMNI EF.2000.0012 del 29 dicembre 2004

Regeste

NURESTRA SA/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Le prix de vente d'un bâtiment d'habitation collective avec centre commercial et une surface artisanale fixé entre deux sociétés du même groupe à la moitié de la dernière estimation fiscale ne peut pas être pris en considération pour la valeur vénale qui doit être déterminée selon les instructions du département. Valeur estimée à 500 fr./m³ pour le volume habitable, 400 fr/m³ pour les surfaces commerciales, 350 fr/m³ pour le sous sol aménagés (abris, locaux techniques, surfaces artisanales) et 300 fr/m³ pour les parkings souterrains.

Erwägungen

E. 1

436 789 800 0.40

E. 5

étages, logement 553.00

E. 7

466 4 628 920 0.40 Superstructures machinerie ascenseur, ventilation annexe sud, sud-ouest
43.00 112 89 600 0.40 Locaux vides (à louer), ancienne boulangerie 433.00 1 602 720 900
0.40 Côté cour, côté jardin 20 000 3.00 Totaux bâtiment

E. 12

350 6 957 500 Pour la parcelle 7093, le revenu locatif des surfaces commerciales s'élève à 131'784 fr. et celui des places de stationnement en sous-sol à 65'520 fr. soit un total de 197'304 fr. La police d'assurance établie par l'ECA pour ce bâtiment comporte les précisions suivantes : Description du volume (bâtiment commercial) Surf. (m²) Volume (m³) Valeur (Fr.) Taux (%) 2 e sous-sol, parking (59 places) 1 942.00 6 020 2 167 200 0.76 1 er sous-sol. Parking (59 places) 2 028.00 5 881 2 117 160 0.76 1 er s-sol, local service, s/station chauff., abris 299.00 867 433 500 0.76 Rez. Magasin alim., pharmacie, fleuriste, reliure 1 648.00 6 427 3 342 040 0.76 Côté cour, côté jardin 20 000 2.85 Totaux bâtiment 19195 8 059 900 C. Par décision du 9 mars 2000, la commission a maintenu l'estimation fiscale de la parcelle 7093 à 2'710'000 fr. et de la parcelle 3179 à 6'960'000 fr. La société Swissland I SA a contesté cette estimation en présentant une argumentation motivée le 6 avril 2000. Elle relève que le prix d'acquisition des deux immeubles fixé à 4'340'000 fr. refléterait la valeur du marché et correspondrait aux expertises qui ont été effectuées à la demande de la société UBS SA. Elle relève aussi que le montant de 4'520'000 fr. avait été retenu pour l'assiette de la valeur du droit de mutation. Par la décision du 6 juillet 2000, la commission a admis partiellement le recours en décidant de porter le taux de capitalisation des revenus locatifs à 8,5 % ce qui réduisait l'estimation fiscale de la

parcelle 3079 à 5'970'000 fr. et celle de la parcelle 7093 à 2'321'000 fr. D. La société Swissland I SA, désignée dans l'intervalle Nurestra SA a recouru contre la décision de la commission le 27 juillet 2000 auprès du Tribunal administratif, en reprenant pour l'essentiel les mêmes arguments développés devant la commission. La commission s'est déterminée sur le recours le 19 septembre 2000 en concluant à son rejet et la possibilité a été donnée à la société Nurestra SA de déposer un mémoire complémentaire. Le tribunal a en outre procédé à une visite des lieux lors de son audience du 11 décembre 2000. Les parties ont ensuite donné leur accord à ce que le tribunal statue dans la même composition que celle qui a procédé à l'inspection locale. Considérant en droit 1. Déposé dans le délai

prescrit par l'art. 31 de la loi sur la juridiction et la procédure administrative (LJPA), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les exigences de forme précisées par cette disposition (al. 2). Par ailleurs, l'art. 36 let. a LJPA prévoit que le recourant peut invoquer devant l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation; il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (art. 36 let. c). La loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après la loi ou LEFI) ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité; le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est donc limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale. Le tribunal renonce ainsi à corriger l'estimation fiscale lorsque celle-ci représenterait une différence inférieure à 5%; il considère en effet qu'on ne peut alors pas parler d'abus du pouvoir d'appréciation (voir arrêts TA EF 1992/0039 du 1er juillet 1993; EF 1993/0029 du 8 septembre 1993; EF 1993/0073 du 30 mai 1994; EF 1993/0087 du 27 mai 1994; EF 1994/0083 du 28 février 1995). 2.

a) 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. L'art. 2 LEFI dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1); toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). En outre, l'art. 3 al. 1 LEFI dispose que l'estimation fiscale d'un bien-fonds comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. b) S'agissant tout d'abord de la valeur de rendement d'un immeuble, l'art. 2 al. 3 LEFI précise qu'elle correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. Pour les immeubles locatifs, l'art. 21 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après REFI) dispose que la valeur de rendement de l'immeuble locatif s'obtient en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble (al. 1). Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du taux de 5% prévu à l'art. 7 REFI, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 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. 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 197 304 fr. pour la parcelle 7093 et à 504 492 fr. pour la parcelle 3179. 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%, soit une valeur de rendement de 10 796 862 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 a certes besoin de travaux d'entretien courants, mais sans que cela ne justifie une augmentation du taux de capitalisation aussi importante que celui retenu par la commission. Enfin, comme on le verra ci-dessous, le taux de vétusté retenu par la commission pour la détermination de la valeur vénale tient également compte de l'état de l'immeuble. La valeur de rendement arrêtée par la commission à 8 291 000 fr. est donc inférieure à celle qui aurait pu être retenue par la commission. 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 1994/0017 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 I SA faisaient partie du même groupe au moment où la décision attaquée a été prise. La société UBS SA a acquis les deux immeubles lors d'un transfert intervenu le 20 janvier 1999 pour une valeur d'estimation fiscale fixée à 9'670'000 fr. La vente intervenue à la fin de la même année le 13 décembre 1999 pour un prix total de 4'340'000 fr. est inférieure de plus de la moitié de la valeur d'estimation. 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, on 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 grave crise que le marché de l'immobilier a connue dans les années 1990. Au demeurant, l'expertise produite par la société recourante n'est pas déterminante dès lors qu'elle s'écarte des critères fixés par la législation vaudoise en matière d'estimation fiscale. 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. aa)

L'immeuble du Ch. Isabelle de Montolieu 117-119 (parcelle 3179) présente un volume total de 12'350 m³. Selon la police d'assurance incendie le bâtiment comporte cinq étages de logements représentant un volume de 7'466 m³, un rez-de-chaussée comportant un commerce, une buanderie, des étendages et un logement pour un volume total de 1'436 m³, ainsi qu'une superstructure de 112 m³ soit un volume total de 9014 m³ que le tribunal estime à un prix de 500 fr. le m³ en valeur à neuf, soit une valeur intrinsèque de 4'507'000 fr. (9'014 x 500 fr.). Les volumes des sous-sols, caves, abris et locaux techniques, correspondant à 1734 m³, ne peuvent toutefois être estimés à ce prix. Il en va de même des locaux commerciaux et artisanaux à louer (ancienne boulangerie), dont le volume s'élève à 1602 m³. Ces parties du bâtiment correspondant à un volume total de un volume total de 3336 m³ doivent être estimées au prix de 350 fr. le m³ en raison de leurs caractéristiques, ce qui correspond à une valeur intrinsèque de 1'167'600 fr. (3336 m³ x 350 fr.). bb)

Le bâtiment construit sur la parcelle 7093 au ch. Isabelle de Montolieu 115 a un volume de 19'195 m³. Selon la police d'assurance incendie, le bâtiment comporte 59 places de parc au 2^{ème} sous-sol correspondant à un volume de 6'020 m³ et 59 places de parc au 1^{er} sous-sol correspondant à un volume de 5'881 m³ soit un total de 11 901 m³ pouvant être estimés au prix de 300 fr. le m³ correspondant ainsi à une valeur intrinsèque de 3'570'300 fr. (11 900 x 300 fr.). Le volume des surfaces commerciales au rez-de-chaussée s'élève à 6'427 m³ et peut être estimé à 400 fr. par m³ correspondant à une valeur de 2'570'800 fr. Enfin le

volume de 867 m³ au 1^{er} sous-sol destiné au local de service, à la sous station de chauffage ainsi qu'aux abris doit être estimé à la même valeur que les sous-sol du bâtiment construit sur la parcelle 3179, soit 350 fr. le m³ ce qui correspond à une somme de 303'450 fr. cc) Ainsi, la valeur intrinsèque totale des bâtiments construits sur les parcelles 3179 et 7093 s'élève à 12'119'150 fr. (4'507'000 fr.+ 1'167'600 fr.+ 3'570'300 fr. + 2'570'800 fr. + 303'405 fr.). Les assesseurs spécialisés du tribunal ont estimé qu'un taux de vétusté de 20 % devait être appliqué, ce qui donne le résultat de 9'695'284 fr. Il faut ajouter à cette estimation le montant du prix du terrain qui peut être estimé à 600 fr. par m² en tenant compte de la densité obtenue par le plan de quartier, soit une surface de 3'608 m² pour la parcelle 7093 et une surface de 1'273 m² pour la parcelle 3179, correspondant à une valeur de 2'928'600 fr. (3608 m² + 1273 m² x 600 fr.); ainsi la valeur marchande totale des deux immeubles s'élève 12'623'884 fr. (9'695'284 + 2'928'600). Compte tenu d'une valeur de rendement admise à 8'291'000 fr. la valeur d'estimation fiscale des deux parcelles atteint 10'457'442 fr. (8'291'000 + 12'623'884 : 2). d) Le tribunal arrive ainsi à une estimation fiscale supérieure à celle retenue par la commission, arrêtée à 8'291'000 fr. (2'321'000+5'970'000). Toutefois, 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 (arrêts EF 1997/0006 du 15 juillet 1997 et EF 1996/0036 du 15 mai 1997). Si la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît assez largement au supérieur hiérarchique une autorité administrative et la compétence de réformer in pejus les décisions de ses subordonnés, elle refuse en général ce pouvoir aux juridictions indépendantes telles que les tribunaux administratifs cantonaux lorsqu'il n'est pas prévu pour une base légale (voir ATF 112 Ia 206 ; 113 Ib 219 et 117 Ib 20). En conséquence, l'estimation fiscale arrêtée à 2'321'000 fr. pour la parcelle 7093 et à 5'970'000 fr. pour la parcelle 3179 doit être maintenue. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions de la commission maintenues. Au vu de l'issue du recours, un émoulement de justice de 2'500 fr. est mis à la charge de la société recourante (art. 55 al. 1 LJPA).

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