

VD_OMNI FI.1998.0034 vom 3. Mai 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1998.0034

FR: VD_OMNI FI.1998.0034 du 3 mai 2000

IT: VD_OMNI FI.1998.0034 del 3 maggio 2000

Regeste

c/ACI | La présomption que le prix convenu représente l'assiette du droit de mutation est renversée pour autant que l'autorité fiscale apporte la preuve que l'immeuble a été aliéné au-dessous de sa valeur vénale. Preuve rapportée in casu en déterminant la valeur vénale par la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

Erwägungen

E. 2

al. 2 LMSD étant réservées; dans l'arrêt FI 95/075 du 10 janvier 1996, le Tribunal administratif a rappelé, références à l'appui, qu'en droit fiscal vaudois, la base légale permettant de soumettre à l'impôt toutes les opérations équivalant économiquement au transfert de l'immeuble fait en revanche défaut (cons. 3c/aa). aa) Le droit de mutation est en principe prélevé sur le prix d'acquisition de l'immeuble. Son assiette constitue la contrepartie du transfert au sens juridique (ibid., cons. 4c). L'art. 6 LMSD précise, à ses alinéas premier à 5: "Le droit de mutation se calcule sur la valeur de l'immeuble y compris les accessoires (art. 644 CCS), ou sur celle du droit constitué, transféré ou éteint. Les parties ont l'obligation d'indiquer dans l'acte le prix réellement convenu; celui-ci est présumé représenter la valeur de l'immeuble ou du droit. Les prestations accessoires mises à charge de l'acquéreur s'ajoutent au prix d'achat, sauf si elles ont donné lieu à la perception d'un droit de mutation. Au cas où un immeuble est vendu en même temps que le commerce ou l'industrie qui y est exploité, le contrat de vente doit porter à la fois sur l'immeuble, le mobilier de l'entreprise et les valeurs immatérielles de celle-ci. L'ensemble de ces éléments est soumis au droit sans déduction. Si la valeur de l'immeuble ou du droit n'est pas déterminée, ou si le prix convenu paraît inférieur à la valeur réelle, l'autorité de taxation l'apprécie sur la base des données qu'elle peut réunir." bb) En règle générale, le prix convenu est présumé correspondre à la valeur réelle de l'immeuble au jour du transfert générant l'imposition. Selon la doctrine, la valeur réelle ou valeur vénale est réputée celle que tout un chacun peut obtenir au cours d'une transaction portant sur l'aliénation d'un élément de l'actif se déroulant selon le cours normal des affaires (v. Emanuel Grüninger/Walter Studer, Kommentar zum Basler Steuergesetz, Basel 1970, p. 385). Cette valeur doit être déterminée sur la base d'éléments objectifs, les conditions inhabituelles ou personnelles, soit tous les éléments subjectifs, ne pouvant être pris en considération (v. Jean-Marc Rivier, Droit fiscal suisse, L'imposition du revenu et de la fortune, 2ème édition, Lausanne 1998, p. 505; Manuel d'estimateur de l'Union des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles - ci-après: manuel -, édition août 1990, ch. 3.2.2.1) Dans ce contexte, n'entreront en particulier en compte ni le prix d'amateur (Liebhabelei), ni celui obtenu lors d'une vente urgente ou spéculative (cf. Reimann/Zuppinger/Schärrer, ad 165 ZHStG, nos 60 et ss), ni celui résultant d'une procédure d'assainissement. Cette notion se

confond ainsi avec celle, prise en considération par la pratique lorsque le prix convenu entre les parties ne correspond en rien à la valeur vénale de l'immeuble transféré, de valeur du marché (*Verkehrswert* ; v. pour la doctrine, Reimann/Zuppinger/Schärner, *ibid.*, références citées; Grüniger/Studer, *ibid.*; v. également la jurisprudence du Tribunal fédéral, publiée in StE 1998 A 23.1 n° 1, cons. 6a; ATF 107 III 40, cons. 3). Lorsqu'il correspond à la valeur du marché, le prix convenu détermine toujours l'assiette du droit (art. 6 al. 2 LMSD, deuxième phrase; v. également les travaux préparatoires de la loi, in BGC printemps 1963, p. 1032 et ss, not. 1040). Dans de nombreux cas toutefois, les parties à l'acte peuvent, dans certaines circonstances, s'être mises d'accord sur un prix qui, précisément, n'aurait pas été obtenu dans les conditions ordinaires d'une transaction immobilière; dans une situation de ce genre, il n'est pas rare que le prix finalement obtenu par l'acheteur s'écarte plus ou moins sensiblement de la valeur réelle de l'objet (v. Reimann/Zuppinger/Schärner, *op. cit.*, ad art. 165 ZHStG, n° 60). Il peut alors s'agir d'un indice selon lequel le prix convenu n'est pas la résultante d'un marché libre. Tel sera notamment le cas lorsque les relations personnelles ou d'affaires que les parties entretiennent ont influencé à la baisse la fixation du prix ou lorsque celles-ci sont convenues d'autres contre-prestations, non expressément indiquées dans leur transaction. On peut également être confronté à une situation de ce genre dans une exécution forcée, bien que l'aliénation ait un caractère involontaire et que le débiteur saisi n'ait aucune influence sur le prix d'adjudication, lorsque le créancier gagiste poursuivant se fait adjuger l'immeuble mis aux enchères forcées; il n'est en effet pas rare dans un cas de ce genre qu'en misant pour se couvrir, celui-ci devienne à bon compte propriétaire d'un immeuble et qu'il vende ultérieurement ce dernier pour récupérer sa créance, voire réaliser un bénéfice (v. arrêt du Tribunal administratif fribourgeois du 10 juin 1994, publié in RFJ 1994, p. 408, not. cons. 3a et b; in casu, l'établissement bancaire s'était fait adjuger pour 100'000 francs l'immeuble saisi). b) La transaction peut donc avoir été conclue sous l'empire de circonstances exceptionnelles, étrangères au marché libre. Cet élément, qui constitue un indice sérieux, ne permet toutefois pas à lui seul à l'autorité fiscale de s'écarter du prix convenu pour fixer l'assiette du droit de mutation; il faut, par surcroît, que l'immeuble ait été aliéné à un prix s'écartant de sa valeur vénale. Dans des hypothèses de ce genre, lorsqu'il lui apparaît que le prix convenu est inférieur à la valeur réelle du bien aliéné, en raison précisément des circonstances particulières dans lesquelles s'est déroulée la transaction, l'autorité fiscale doit se voir reconnaître la faculté de renverser la présomption instituée par l'art. 6 al. 2 LMSD (cf. par exemple, arrêts FI 94/115 précité, montant revu à la hausse; 95/075 du 10 janvier 1996, publié in RDAF 1996, p. 91 et ss, not. 97-98, montant revu à la baisse; v. en outre, 97/060 du 17 novembre 1997 et 92/005 du 30 mars 1993). Lorsqu'elle invoque un élément susceptible de renverser la présomption consacrée par l'art. 6 al. 2 LMSD, l'autorité fiscale doit cependant supporter le fardeau de la preuve; le contribuable doit en revanche rendre vraisemblable qu'il n'existe aucune relation entre les parties au contrat et que le libre marché a fonctionné (cf., par comparaison, arrêt du Tribunal administratif fribourgeois du 28 mai 1999, publié in RFJ 1999, 155, cons. 2d). Il importe peu en revanche que l'écart constaté trouve ou non une justification (contra l'arrêt FI 92/005, déjà cité, au demeurant isolé sur ce point); le seul élément subjectif à prendre en considération dans le cadre d'une transaction à un prix en dessous de la valeur vénale est, mais dans le cadre d'une donation mixte et de la taxation d'un impôt sur les donations, l'*animus donandi* (v. ATF 118 Ia 497, cons. 2b/bb; cf. aussi arrêt FI 93/138 du 16 mai 1994). aa) Pour démontrer que le prix d'acquisition convenu et payé s'écarte de la valeur vénale de l'immeuble, l'autorité fiscale doit chercher à reconstituer en quelque sorte la

valeur du marché (cf. Thomas, *ibid.*, p. 220). Lorsque la parité avec le prix d'achat n'entre, en raison précisément de conditions inhabituelles ayant présidé à sa fixation, pas en considération, la valeur vénale se détermine soit par comparaison de prix directe ou indirecte avec d'autres immeubles présentant des caractéristiques analogues ayant fait l'objet d'une transaction, soit, lorsque cette comparaison n'est pas possible, par un calcul de la moyenne pondérée de la valeur de rendement avec la valeur intrinsèque (v. Manuel, ch. 3.2.2; André Bender/ Philippe Favarger/ Martin Hoesli, *Evaluation et rentabilité des biens immobiliers dans les institutions de prévoyance*, in *L'expert comptable suisse*, 1995/2, p. 899 et ss, not. 901). S'agissant de ces deux dernières notions, la valeur de rendement représente la valeur actualisée des encaissements nets, soit, s'agissant d'un immeuble loué, les loyers capitalisés, frais d'entretien et de rénovation déduits. Pour les immeubles industriels et commerciaux, elle est déterminée sur la base du revenu locatif ou, à défaut, lorsqu'aucune location n'est perçue, par la rentabilité de l'exploitation, de la situation, de la nature et de l'importance des locaux (on renvoie ici aux instructions du Chef du département cantonal des finances du 31 janvier 1991 pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles, p. 4). Quant à la valeur intrinsèque, elle s'obtient en évaluant séparément le terrain et le bâtiment; la valeur du premier est en principe estimée par la méthode des données du marché, tandis que le second est estimé sur la base du prix de la construction, en tenant compte de sa vétusté. Pour les immeubles industriels et commerciaux, on tient compte de la valeur du sol et de la construction, ainsi que de la situation et des possibilités d'utilisation et de vente (*ibid.*, p. 4). bb) Cela étant, l'art.

E. 6

al. 5 LMSD, s'il permet à l'autorité de taxation de s'écarter du prix stipulé dans l'acte de transfert et institue une procédure analogue à la taxation d'office (BGC printemps 1963, p. 1040), doit, en tant qu'il constitue une exception par rapport au système de taxation sur la base du prix convenu entre les parties, être appliqué de manière restrictive. L'autorité fiscale ne saurait de façon générale être habilitée à corriger le prix de chaque transaction qui ne correspondrait pas exactement au prix moyen pratiqué pour des transactions du même type. Elle doit au contraire apporter la preuve, d'une part, que le transfert générant le droit de mutation est la résultante d'une opération qui ne s'est pas déroulée dans un marché libre, d'autre part, que ces circonstances ont eu pour conséquence que l'immeuble a été aliéné à un prix ne correspondant pas à sa valeur réelle. Ainsi, l'autorité fiscale ne prendra en compte la valeur vénale de l'immeuble transféré au lieu du prix convenu que s'il s'impose à elle que le prix ne correspond manifestement pas à la valeur réelle de l'immeuble (cf. jurisprudence zurichoise citée par Thomas, *op. cit.*, p. 221, note 3, in fine; l'autorité de céans va dans le même sens: v. arrêt FI 92/005 déjà cité, 95/120 du 5 mars 1996; v. encore la jurisprudence rendue en application de l'art. 9 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles - ci-après: REFI - qui applique des critères analogues: v. notamment arrêts EF 99/011 du 18 octobre 1999; 99/002 du 7 mai 1999; 98/008 du 10 août 1998; 93/035 du 4 octobre 1994). c) S'il est démontré par l'autorité fiscale que la valeur vénale ainsi déterminée s'écarte du prix d'acquisition convenu, ce montant servira à déterminer l'assiette du droit de mutation. On relèvera que cette dernière s'étend par ailleurs à d'autres éléments; vu l'art. 6 al. 4 LMSD, le mobilier de l'entreprise et les valeurs immatérielles de celles-ci sont également prises en considération lorsque l'immeuble est vendu en même temps que le commerce ou l'industrie qui y sont exploités. Dans un arrêt FI 92/101 du 18 mars 1993, le Tribunal administratif a déjà relevé que cette disposition constituait une exception au système vaudois des droits de mutation qui portent sur des immeubles et non sur des

meubles. Cette règle ne saurait recevoir une interprétation trop large, étendant son champ d'application à des objets que le législateur n'a expressément pas voulu soumettre à l'impôt; selon la volonté clairement exprimée par le législateur, pour qu'elle soit applicable, la cession de l'immeuble doit être englobée dans une remise de commerce ou une cession de l'entreprise, utilisant l'immeuble pour ses activités. A cela s'ajoute que le texte de la disposition est lui-même clair et ne laisse place à aucun doute sur la volonté du législateur, confirmée d'ailleurs par un passage de l'exposé des motifs à l'appui du projet de LMSD (BGC printemps 1963, p. 1039): "Dans l'application de la LDM (ndr.: loi de 1911) , des difficultés se sont présentées à propos de la déduction des objets mobiliers compris dans la vente immobilière. Tout d'abord, la déduction devant être refusée pour les objets qui présentent le caractère d'accessoires de l'immeuble au sens du CCS, il y a lieu de déterminer ce caractère, ce qui est souvent délicat et provoque des controverses. Cette difficulté réglée, il s'en présente une seconde qui est d'estimer la valeur des objets dont la déduction est finalement admise. Pour remédier autant que possible à cet inconvénient, l'article 6 introduit une distinction entre la vente d'un immeuble comme tel et la vente d'un immeuble accompagnée de la remise à l'acheteur du commerce ou de l'industrie qui y est exploité. Dans le premier cas le système de l'article 5, alinéas 1, 10 et 3 LDM, est maintenu; dans le second cas, en revanche, suivant la voie tracée par la jurisprudence, il a été prévu, à l'alinéa 4, de refuser toute déduction, en partant de l'idée que la vente de l'immeuble et la remise du commerce ou de l'industrie forment un tout." 3.

Il importe de s'assurer que, dans le cas d'espèce, l'autorité fiscale avait des raisons justifiées de s'écarter du prix d'achat de l'immeuble d'*****, ce que lui conteste la recourante. On examinera successivement la réalisation des deux conditions cumulatives. a) La situation de la recourante s'apparente dans les faits à celle du créancier hypothécaire qui, pour sauvegarder la valeur de son gage, se fait adjuger un immeuble dans le cadre d'une vente forcée; elle diffère en ce sens que, d'une part, il s'agit d'une vente de gré à gré librement consentie, d'autre part, la recourante a repris l'immeuble avec l'accord des créanciers hypothécaires. Cette constatation, si elle est constitutive d'un indice qui pourrait donner à penser que l'on est en présence d'une transaction immobilière conclue sous l'empire de circonstances s'écartant des conditions ordinaires, n'est toutefois pas encore déterminante; il faut, par surcroît, que l'on soit en présence de circonstances exceptionnelles et que celles-ci aient été déterminantes pour la conclusion de la transaction. aa) Comme la plupart des entreprises de la branche, il est patent que le groupe X. _____ était confronté depuis plusieurs années d'importantes difficultés; le contenu du protocole d'accord du 19 juillet 1996 en est le reflet. C'est dans ce contexte particulier que C. _____, qui avait déjà racheté les actifs et les passifs d'autres entreprises en difficulté dans la région, a été approché début 1996 par la BCV, selon ses indications, ce dans le cadre de l'assainissement des opérations dont cette banque a hérité après le rachat de la BVCréd., fin 1993. Après avoir émis comme condition préalable de ne pas avoir à reprendre une société en faillite - ce qui aurait contraint la BCV à augmenter de près d'un million de francs la ligne de crédit accordée par la BVCréd. au groupe X. _____ -, C. _____ est entré en négociation avec les différents partenaires impliqués, dont la SBS et la BCV, créancières du groupe X. _____, pour le financement de la reprise par une nouvelle société à créer des activités de ce dernier. Selon les précisions fournies en audience, il a abordé en vain la SBS, celle-ci ayant émis le désir de se désengager et de se séparer de ce bien immobilier le plus vite possible, plutôt que de contribuer au financement de la reprise des actifs du groupe X. _____ par la société en formation; toutefois, C. _____ a obtenu en contrepartie de cet établissement qu'il réduise

ses exigences initiales quant au prix de vente. En revanche, un accord a pu être trouvé avec la BCV quant au financement de l'opération. La réussite des négociations entamées par C._____ dépendait toutefois du succès que les banques allaient rencontrer dans leurs négociations avec les associés de X._____ et Cie, propriétaires des biens immobiliers; or, ceux-ci ont, pour leur part, obtenu d'être libérés de toute obligation solidaire vis-à-vis des banques créancières et de liquider 1.***** SA selon la procédure ordinaire du Code des obligations. Cela fait, C._____ a exigé de chaque partie intéressée qu'elle s'engage dans ce sens avant, d'une part, de constituer formellement la nouvelle société, d'autre part, de passer la convention de transfert des actifs; le but recherché - et finalement atteint - était d'obtenir de la SBS la confirmation qu'elle abandonnait une partie de sa créance et de la BCV qu'elle confirme le financement de la reprise, ainsi que le dégrèvement du matériel de chantier sur lequel elle exerçait jusqu'alors un droit de rétention. De même, les consorts X._____ ont, par leur signature, promis de renoncer à un bénéfice quelconque de la vente des actifs de leur groupe. bb) On retire ainsi de ce qui précède que des circonstances exceptionnellement favorables, qui sont celles d'un assainissement, ont présidé à la signature, par les différents intéressés, du protocole d'accord du 19 juillet 1996; or, ces circonstances ne s'apparentent guère à celles dans lesquelles se déroule en règle générale le cours ordinaire d'une transaction immobilière où chacun défend ses propres intérêts. En l'occurrence, la volonté conjointe de contribuer au sauvetage des activités du groupe obéré et d'éviter ainsi une vente forcée - laquelle aurait sans nul doute contraint l'une ou l'autre des créancières gagistes, la SBS selon toute vraisemblance, à se faire adjuger l'immeuble - a conduit les différents intéressés, vendeurs et créanciers gagistes, à fournir un effort conséquent dans la fixation à la baisse du prix de vente des actifs; la réussite de l'opération de reprise en dépendait dans une large mesure. Il est vrai que l'objectif présumé de la BCV était sans doute celui de pouvoir également substituer de nouveaux partenaires solvables à des débiteurs principaux et solidaires défaillants ne présentant par surcroît plus toutes les garanties de solvabilité, tout en sauvegardant les actifs du groupe. La perspective de pouvoir maintenir l'emploi dans l'entreprise a également pu jouer un rôle non négligeable, encore qu'elle n'est en règle générale pas notoirement déterminante. Or, c'est bien sous l'empire de ces circonstances favorables pour elle que X._____ SA a acquis pour 1'950'000 francs l'immeuble de X._____ Cie, ainsi que le mobilier et l'outillage propriétés de la SNC et de 1.***** SA pour 300'000, respectivement 645'000 francs. Entre-temps en effet, elle avait finalement obtenu de la BCV un crédit d'un montant total de 3'000'000 francs pour lui permettre, d'une part, de solder à hauteur de 2'000'000 francs les engagements du groupe X._____ vis-à-vis de la SBS, d'autre part, de racheter à hauteur de 500'000 francs le mobilier et les machines sur lesquelles cet établissement exerçait lui-même un droit de rétention, par ailleurs, de disposer d'un fonds de roulement à hauteur de 500'000 francs. En outre, les cédules hypothécaires constituées sur l'immeuble ont été remises à X._____ SA libres de tout engagement. cc) Même si elle paraît aujourd'hui s'en défendre, la recourante a ainsi acquis cet immeuble dans des circonstances exceptionnellement favorables, ce dont elle a indiscutablement profité. Certes, le marché immobilier dans le canton a notoirement été surévalué jusqu'à la fin des années 80, soit précisément au cours de la période durant laquelle le bâtiment faisant l'objet de la transaction litigieuse a été construit. Aussi la valeur au bilan de X._____ Cie de ce bâtiment industriel, telle que fixée durant cette période, doit-elle être appréciée avec les plus sérieuses réserves. L'érosion conjoncturelle et la baisse des prix ne suffisent toutefois pas à expliquer qu'un bâtiment comptabilisé encore à fin 1992 pour une valeur de 5'470'757 fr. 35

dans les comptes de X. _____ Cie ait été aliéné trois ans et demi plus tard à 1'950'000 fr., soit une différence d'environ 65%, sans que des éléments extérieurs déterminants ne soient intervenus dans cette transaction. b) Les circonstances exceptionnelles démontrées, il reste par conséquent à déterminer si l'autorité intimée a, dans le cas d'espèce, apporté la preuve que l'immeuble a bien été aliéné en dessous de sa valeur vénale. Dans la décision dont est recours, l'ACI a confirmé dans son principe le calcul opéré par la commission d'impôt; elle a toutefois ramené à 3'460'000 francs l'estimation de la valeur vénale, donc l'assiette du droit de mutation dû par la recourante ensuite du transfert de l'immeuble. aa) L'autorité fiscale a tout d'abord déterminé la valeur intrinsèque de l'immeuble; elle a apprécié à cet effet de façon séparée les divers éléments dont se compose la construction, pour se rapprocher de la valeur assurance-incendie à neuf, soit 5'842'168 francs. Certes, ce dernier montant, comme du reste la valeur comptable de l'immeuble au bilan de X. _____ Cie, peuvent paraître aujourd'hui élevées; il n'en demeure pas moins que ces valeurs se fondent sur le coût de construction de l'époque (1985-1986), ce que la recourante elle-même ne conteste pas. Ainsi, l'autorité fiscale a considéré, d'une part, les bureaux aménagés à l'aile ouest, auxquels s'ajoutent les logements des saisonniers à l'aile est, soit, si l'on se réfère à la police d'assurance-incendie, un volume total de 4'828 m³, à 300 fr. l'unité, d'autre part, les locaux techniques au sous-sol et l'atelier d'entretien dans l'aile ouest, le local dévolu au bureau, chaufferie, vestiaire et réfectoire, au rez de l'aile est, ainsi que le dépôt matériel à l'étage de dite aile, soit 4'696 m³ à 200 francs, enfin, le reste, soit 9'935 m³ de dépôts à 150 francs. Compte tenu de la qualité de la construction, puisqu'on a dans le cas d'espèce affaire à des constructions préfabriquées, l'ACI a admis de façon tout à fait justifiée un taux de vétusté exceptionnellement élevé, soit 15%, bien que la construction remonte à 1986 seulement et se trouve, dans l'ensemble, dans un bon état d'entretien. Quant au principe, ce calcul doit être approuvé; il est correct de scinder les divers éléments dont la construction litigieuse se compose, même si l'autorité intimée aurait pu affiner son calcul en prenant en considération ces derniers selon leur affectation également. Du reste, en procédant lui-même à un calcul différent, aux fins de contrôle, le tribunal n'est pas éloigné de la valeur intrinsèque retenue par l'autorité intimée dans sa décision. On pourrait par exemple estimer les deux étages de bureaux aménagés à l'aile ouest et leur dépendance technique au sous-sol, ce qui représente selon la police ECA un volume total de 1'732 m³, à 400 fr. le m³ (v. sur ce point, Kaspar Fierz, Wert und Zins bei Immobilien, 3ème édition, publication de la Chambre fiduciaire suisse, Zurich 1998, pp. 318-319; l'auteur préconise même 500 à 600 fr./m³, prix de base 1997, pour des bureaux non climatisés) et les logements réservés aux employés saisonniers, concentrés sur l'aile est du bâtiment à 200 francs le m³; de même, pour tenir compte de la jurisprudence en matière d'estimation fiscale des constructions industrielles (v. par exemple, EF 97/028 du 16 juin 1998), on pourrait regrouper tout le reste sans égard à la qualité de construction, soit l'ensemble de 14'631 m³ comprenant l'atelier, les dépôts et les garages, et l'estimer à 150 fr. par m³. L'autorité intimée a estimé le prix du terrain à 100 fr. le m². Or, la parcelle 635 du cadastre d'***** a une contenance totale de 17'922 m² dont un bon tiers est déjà construit; les possibilités d'extension future au nord ne sont, à teneur de la réglementation communale que le tribunal s'est fait communiquer, de loin pas épuisées (voir article 4.3). Bien qu'il soit d'avis que l'estimation retenue dans la décision attaquée soit en définitive très généreuse (v. par comparaison, arrêts EF 93/032 du 24 septembre 1993; 92/022 du 23 mars 1993, dans lesquels le tribunal a confirmé une valeur vénale de 150 francs/m² pour des terrains industriels comparables sis à *****, respectivement à Orbe), le tribunal s'y ralliera dans la mesure où elle paraît constituer une

moyenne adéquate des différentes valeurs retenues dans les transactions intervenues ces cinq dernières années en zone industrielle d'*****. Ainsi, la valeur intrinsèque de l'immeuble pourrait également être obtenue de la façon suivante: locaux: volume (m3): prix unitaire: total (fr.): bureaux 1'732 400 692'800 logements saisonniers 3'096 200 619'200 atelier/dépôts/garages 14'631 150 2'194'650 total bâtiment 3'506'650 taux de vétusté 15% 2'980'1.***** terrain (17'922 m2) 100 1'792'200 valeur intrinsèque 4'772'853 bb)

Suivant les possibilités de location, l'autorité intimée a estimé à 238'260 francs le rendement annuel de l'immeuble, en distinguant les logements et locaux administratifs, soit 1'509 m2 à 80 francs, des dépôts et locaux techniques, 1'959 m2 à 60 francs. La recourante admet que la valeur de rendement des locaux administratifs puisse être arrêtée à 80 francs/m2; celle des autres locaux lui apparaît en revanche exorbitante. En audience, C._____ a indiqué, d'une part, que X._____ SA n'encaissait aucun loyer, d'autre part, qu'elle louait 200 francs par mois, charges comprises, chacune des chambres réservées aux employés saisonniers; or, les deux tiers seraient actuellement inoccupés, ce qui démontrerait selon lui que ce loyer est déjà trop élevé. Il a rappelé par ailleurs qu'avant la survenance des problèmes financiers dont il est question ci-dessus, les associés de X._____ Cie, propriétaires de l'immeuble, avaient mis à la charge de 1.***** SA un loyer exorbitant, ce qui avait contribué au surendettement de cette dernière. Dans la décision attaquée, l'ACI a suivi les instructions en la matière selon lesquelles, à défaut de loyer perçu, il est nécessaire de déterminer cette valeur en tenant compte de la rentabilité de l'exploitation, de la situation, de la nature et de l'importance des locaux (v. arrêt EF 97/028, déjà cité). Son calcul repose sur un loyer annuel moyen inférieur à celui préconisé par les instructions pour des locaux industriels et commerciaux urbains (qui vont de 80 à 400 francs/m2 suivant la destination des locaux); l'autorité intimée a au demeurant concédé à la recourante le fait que les possibilités pour elle de trouver un locataire étaient quelque peu réduites. Dans ce même esprit, elle a du reste considéré, fort généreusement, que la valeur de rendement du terrain nu était nulle. A l'issue de la vision locale, le tribunal partage l'opinion de l'autorité intimée; s'il appert que la valeur de rendement de l'ensemble de la construction est faible, elle ne peut toutefois être ramenée à un montant inférieur à 60 francs le m2. Il est juste en revanche de faire une exception pour les bureaux et leurs dépendances dont la situation sur le marché locatif est nettement plus favorable; une partie d'entre eux est du reste occupée par d'autres sociétés dont C._____ est également administrateur et qui sont au demeurant débitrices d'un loyer. Le prix unitaire au mètre carré de ces derniers locaux peut dès lors être porté sans hésitation à 80 francs. Il reste encore à examiner la situation du terrain au sujet duquel l'autorité intimée a estimé de façon un peu hâtive et sans s'en expliquer au demeurant dans la décision attaquée qu'il n'offrait aucune valeur de rendement. Ce terrain industriel est pourtant vide de construction pour plus de la moitié de la parcelle; actuellement, la recourante utilise une portion de ce terrain sise entre l'arrière du bâtiment industriel et la route, comme surface d'entreposage de matériaux et de déchets divers de chantier, soit environ 9'500 m2 sur les 17'922 m2 que compte la totalité de la parcelle. Ce faisant, elle réalise l'économie du loyer qu'elle aurait à déboursier ailleurs auprès d'un tiers pour une surface d'entreposage équivalente. Dès lors, on aurait pu estimer ces 9'500 m2 occupés à 10 francs le m2. Quant au taux de capitalisation choisi, 9%, compte tenu apparemment de la situation particulière de cet immeuble, force est d'admettre qu'il paraît pour le moins favorable à la recourante et doit rencontrer l'approbation du tribunal. Il résulte de ce qui précède que la valeur de rendement de l'immeuble aurait même pu être arrêtée à un montant supérieur à celui finalement retenu par l'autorité intimée, en procédant au calcul suivant:

locaux: emprise (m2): prix/m2: total (fr.): bureaux 568 80 45'440 locaux industriels/logements 2900 60 174'000 terrain 9'500

E. 10

95'000 total valeur de rendement 314'440 capitalisée à 9% 3'493'770 cc) Enfin, l'autorité intimée a obtenu la valeur vénale contestée céans, 3'460'000 francs, en divisant par trois la somme obtenue par l'addition de la valeur de rendement multipliée par deux et la valeur intrinsèque; il s'agit de la méthode préconisée par Philippe Joye (cf. Evaluer un bien immobilier dans un marché à l'offre, in Droit de la construction 92/1), calcul de contrôle que le Tribunal administratif a, à plusieurs reprises, appliqué (v., notamment, arrêt EF 93/018 du 6 mai 1998). En appliquant cette méthode à l'ensemble des valeurs que le tribunal aurait pu retenir pour l'immeuble de la recourante, force serait de constater qu'il aurait abouti à la valeur vénale suivante: $3'493'770 \text{ fr.} \times 2 + 4'772'853 \text{ fr.} \times 1 = 3'920'131 \text{ francs}$ 3 Dans ces conditions, en ramenant à 3'460'000 francs le calcul de la valeur vénale, l'autorité intimée n'est en tout cas pas tombée dans l'arbitraire. Il y a donc lieu de confirmer ici ce dernier calcul. dd) Les deux conditions de l'art. 6 al. 5 LMSD sont donc réalisées dans le cas d'espèce. Dès lors, l'autorité intimée était fondée à s'écarter, pour fixer l'assiette du droit de mutation, du prix résultant de la convention du 26 août 1996, dès lors que ce dernier, dont on voit qu'il a été obtenu à l'issue d'une transaction dont les conditions ne sont pas celles du marché, n'est plus présumé correspondre à la valeur réelle de l'immeuble aliéné; peu importe à cet égard que la recourante ait ou non été consciente de cette situation. c) L'autorité intimée a également pris en considération, dans l'assiette du droit, le prix des machines et de l'outillage racheté par la recourante à X. _____ Cie (cf. article IV du protocole d'accord); à teneur de l'acte de constitution, on observe en effet que la recourante reprend pour 645'000 francs de mobilier et de matériel appartenant à 1.***** SA et 300'000 francs maximum de machines et d'outillage à X. _____ Cie. Ce rachat ne trouve pas sa cause dans le transfert immobilier mais bien plutôt dans la reprise par la recourante des actifs mobiliers et immobiliers du groupe X. _____ dans le but d'éviter la liquidation forcée de celui-ci. Or, le transfert de l'immeuble à la recourante constituait l'une des opérations de cette reprise, le transfert du mobilier constituant l'autre opération; ces deux prestations d'un contrat composé sont essentielles et l'on ne saurait voire dans l'une l'accessoire de l'autre et réciproquement. Du reste, la recourante n'a pas racheté ce mobilier à X. _____ Cie uniquement, mais également à 1.***** SA; or, cette dernière opération ne pouvait être prise en considération dans l'assiette du droit de mutation, par le simple fait que l'immeuble a été repris de la SNC et non de la SA, bien qu'en réalité, la recourante a repris toutes les activités du groupe. Quoi qu'il en soit, il n'est pas contesté, et c'est là l'essentiel, que le groupe X. _____ utilisait bien l'immeuble vendu pour ses activités. Dans ces conditions, la valeur du mobilier repris de X. _____ Cie fait incontestablement partie du patrimoine de cette entreprise et en conséquence entre dans l'assiette du droit. 3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis dans la mesure où l'assiette du droit de mutation est ramenée à 3'760'000 francs (3'460'000 fr. + 300'000 fr.); la décision attaquée sera donc réformée en conséquence, le droit de mutation dû se montant à 124'080 francs (3,3%). La recourante succombant en majeure partie, il se justifie toutefois de mettre à sa charge la totalité de l'émolument de justice et de ne pas lui allouer de dépens.