

VD_OMNI EF.1992.0042 vom 30. April 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1992.0042

FR: VD_OMNI EF.1992.0042 du 30 avril 1998

IT: VD_OMNI EF.1992.0042 del 30 aprile 1998

Regeste

STÄUBLI Jürg c/CEFI d'Aigle | Parcelle adjugée 170'000 fr aux enchères forcées à la banque créancière qui recourt contre l'EF fixée à la 1/2 de ce prix. Puis revente pour 5000 fr en 1995 à un acquéreur qui reprend de fait la procédure. N'étant plus propriétaire, la banque n'a plus d'intérêt actuel au recours (elle s'en désintéresse d'ailleurs) et l'acquéreur non plus: recours irrecevable. Une nouvelle EF doit être fixée suite au transfert de 1995 après examen d'éventuelles circonstances extraordinaires selon REFI-9.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 30.04.1998 EF.1992.0042

STÄUBLI Jürg c/CEFI d'Aigle | Parcelle adjugée 170'000 fr aux enchères forcées à la banque créancière qui recourt contre l'EF fixée à la 1/2 de ce prix. Puis revente pour 5000 fr en 1995 à un acquéreur qui reprend de fait la procédure. N'étant plus propriétaire, la banque n'a plus d'intérêt actuel au recours (elle s'en désintéresse d'ailleurs) et l'acquéreur non plus: recours irrecevable. Une nouvelle EF doit être fixée suite au transfert de 1995 après examen d'éventuelles circonstances extraordinaires selon REFI-9.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 30 avril 1998 sur le recours interjeté par le Crédit Foncier Vaudois (ci-dessous: la banque), auquel déclare succéder Jürg STÄUBLI (ci-dessous le recourant), le conseil de ce dernier étant l'avocat Dan Bally, rue Jean-Jacques Cart 8, 1006 Lausanne, contre la décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aigle du 4 novembre 1992 (estimation de la parcelle 3660 d'Ormont-Dessous). * * * * * Composition de la section: M. Pierre Journot, président; M. Rolf Ernst et M. Olivier Renaud, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Par acte du 10 novembre 1992, le Crédit Foncier Vaudois (ci-dessous: la banque) a déclaré recourir contre la décision attaquée, du 2 novembre 1992, rendue suite à la contestation par ses soins d'une première décision de même teneur du 28 septembre 1992, qui fixait l'estimation fiscale de la parcelle 3660 d'Ormont-Dessous à 85'000 fr. au lieu de 20'000 francs. Par acte du 19 novembre 1992, la banque a précisé qu'elle avait acquis la parcelle en mise juridique pour le prix de 170'000 fr. suite au non-paiement des intérêts hypothécaires mais que ce bien-fonds, précédemment constructible, était englobé dans une zone réservée mise à l'enquête publique à la suite de l'acceptation par le peuple de l'initiative de Rothenturm; en outre, une piste de skis projetée traverserait la parcelle. A ce mémoire était joint une coupure de presse du 24 juin 1992 concernant une conférence de presse du chef du DTPAT au sujet de ladite zone réservée. La commission intimée a conclu au rejet du recours. Une avance de frais de 800 fr. a été payée. Une audience a été appointée au 15 novembre 1995. Elle a été renvoyée à la demande du conseil du recourant Jürg STÄUBLI (ci-dessous le recourant) qui déclarait avoir acheté la parcelle le 12 septembre 1995. La banque a par ailleurs communiqué au Tribunal copie

d'une lettre qu'elle avait adressée le 2 novembre 1995 au recourant pour lui transmettre la convocation à l'audience du tribunal en déclarant lui laisser le soin d'y donner suite. Interpellé par le conseil du recourant, qui a demandé à plusieurs reprises la fixation d'une audience, le juge instructeur a constaté que le dossier n'était pas complet. Par lettre du 13 février 1998, il a invité le recourant à produire différentes pièces et à fournir des explications, notamment sur le règlement et le plan d'affectation communal en vigueur ainsi que sur la zone réservée invoquée dans le recours. Il a également interpellé le recourant sur la question de savoir s'il avait qualité pour agir en reprenant le recours interjeté en son temps par la banque, ainsi que sur la question de savoir si une nouvelle estimation n'avait pas été fixée suite au dernier transfert de propriété ou à la révision générale des estimations fiscales. Le recourant a produit quelques pièces sans fournir d'autres déterminations. Interpellée à son tour, la commission intimée a précisé que le prix d'acquisition en 1992 était sans doute le plus proche des prix pratiqués dans la région des Mosses, que les problèmes liés au marais d'intérêt national s'étaient plutôt améliorés dans l'intervalle et que compte tenu de la morosité conjoncturelle persistante et du temps écoulé, une évaluation tenant compte du marché actuel serait envisageable. Le tribunal a informé les parties qu'il délibérerait à huis clos. B. Des pièces versées au dossier, notamment à la requête du juge instructeur, on peut déduire les faits suivants: La parcelle 3660 d'Ormont-Dessous a une surface de 2'170 m². Elle avait été acquise par donation le 13 décembre 1985 par une précédente propriétaire qui avait sollicité le jour-même un emprunt hypothécaire auprès de la banque. En 1986, l'estimation fiscale de la parcelle a été fixée à 20'000 fr. La banque déclare en procédure avoir engagé des poursuites pour non-paiement des intérêts hypothécaires. Lors de la vente aux enchères publiques exécutée par l'Office des poursuites du district d'Aigle, la parcelle, que l'office avait estimé à 260'000 fr., a été adjugée à la banque pour la somme de 170'000 fr. en date du 3 mars 1992. Le 12 septembre 1995, la banque a revendu la parcelle au recourant pour le prix de 5'000 fr. D'après l'acte de vente, le recourant avait été informé de la procédure pendante devant le Tribunal administratif et s'était réservé "la faculté de reprendre la suite de ce dossier". Enfin, d'après une lettre du 10 mars 1998 adressée par le secrétaire municipal d'Ormont-Dessous au recourant, la parcelle n'est plus située en zone réservée, mais en zone chalet. Cependant, une bande traversant la parcelle correspond à la zone "piste de skis". Le règlement spécial sur le plan partiel d'affectation et la police des constructions d'Ormont-Dessous, approuvé par le Conseil d'Etat le 17 avril 1996, prévoit à son art. 89 que des constructions, clôtures fixes, plantations et modifications du sol gênant la pratique du ski sont interdites sur le tracé des pistes. D'après la photocopie du plan joint à la lettre de l'autorité communale du 10 mars 1998, une piste de skis traverse la parcelle 3660, qui affecte sensiblement la forme d'un rectangle, pratiquement en son milieu et en diagonale. C. Le Tribunal administratif a délibéré à huis clos. Considérant en droit: 1. Selon l'art. 2 al. 1 LEFI, l'estimation fiscale correspond à la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale de l'immeuble. En l'espèce, comme l'explique la commission intimée dans sa réponse du 28 juillet 1994, la décision attaquée a pris en compte le prix payé par la banque comme valeur vénale et, la valeur de rendement étant nulle, elle a fixé l'estimation fiscale à la moitié du prix d'acquisition, soit 85'000 fr. La banque s'étant contentée, avec son recours initial, de verser au dossier une coupure de presse relative à une zone réservée, on peut se demander si le moyen qu'elle prétend tirer de l'existence de cette zone ne peut pas être d'emblée rejeté comme insuffisamment documenté. Il appartient en effet au propriétaire qui conteste une estimation fiscale et invoque un motif susceptible de réduire la valeur

économique de son bien de prouver la réalité de la moins-value qu'il invoque. Ni la banque ni le recourant n'ont satisfait à cette exigence, même après l'interpellation adressée au recourant, qui a au contraire versé au dossier une lettre de l'autorité communale qui semble plutôt montrer l'inexistence de cette moins-value. On peut cependant laisser la question ouverte car pour ce qui concerne la banque, le recours doit être déclaré irrecevable. En effet, que la qualité pour recourir soit subordonnée à l'existence d'un intérêt juridiquement protégé (selon l'ancienne teneur de l'art. 37 LJPA) ou à celle d'un intérêt digne de protection (selon la teneur actuelle de cette disposition entrée en vigueur le 1er mai 1996), l'intérêt invoqué par le recourant doit être actuel. Tel n'est pas le cas pour la banque, qui n'est plus propriétaire et dont le dossier démontre par ailleurs qu'elle se désintéresse du sort du recours qu'elle avait interjeté. En effet, elle a vendu l'immeuble en se contentant d'informer l'acquéreur de l'existence de la procédure pendante devant le tribunal, à qui elle a simplement transmis la convocation de ce dernier en lui laissant le soin d'y donner suite. Le recours de la banque doit donc être déclaré irrecevable. 2.

En principe, l'estimation fiscale d'un immeuble exerce une influence (par l'entremise des autres décisions notifiées par les autorités) sur la situation fiscale du propriétaire de ce dernier. En revanche, les tiers ne sont pas intéressés à cette estimation et ne peuvent donc pas la contester. La question de savoir si des circonstances particulières peuvent justifier qu'on déroge à ce principe peut rester ouverte. En effet, le recourant ne démontre pas qu'il serait personnellement intéressé au sort du recours interjeté par la banque, du moins pour la période qui a précédé l'acquisition de la parcelle par ses soins. Le recourant n'a d'ailleurs même pas pris la peine de se déterminer sur cette question lorsqu'il a été interpellé à ce sujet. Le recours est donc irrecevable également en tant qu'il émane du recourant, du moins en tant qu'il concerne l'estimation fiscale de la parcelle avant son transfert au recourant.

3. L'estimation fiscale d'un immeuble fait l'objet d'une "mise à jour" lorsque l'on constate que la valeur fiscale de l'immeuble a notablement augmenté ou diminué, cette constatation pouvant intervenir notamment en cas de mutation. En l'espèce, les derniers actes d'instruction ont montré que l'estimation fiscale n'avait fait l'objet d'aucune mise à jour nonobstant le fait que l'immeuble, qui avait été précédemment vendu pour le prix de 170'000 fr. et dont l'estimation fiscale était de 85'000 fr., a été transféré au recourant pour la somme de 5'000 fr. seulement. Interpellée sur la question de savoir si elle envisageait de rendre d'office ou sur requête une nouvelle décision faisant suite à ce transfert intervenu en 1995, la commission intimée a répondu de manière sibylline que le prix d'acquisition de 1992 était sans doute plus proche des prix pratiqués dans la région mais que compte tenu de la morosité conjoncturelle persistante et du temps écoulé, elle serait prête à envisager une évaluation tenant compte du marché actuel. Compte tenu de la règle de l'art. 20 LEFI rappelée ci-dessus, le recourant aurait pu s'attendre à ce qu'une nouvelle estimation fiscale lui soit notifiée. On peut supposer que la commission intimée a renoncé à rendre une nouvelle décision en constatant dans l'acte de vente (dont elle a probablement pris connaissance des clauses) que le recourant se réservait de reprendre la position procédurale de la banque. Dans cette situation peu claire, le tribunal juge qu'on ne saurait imputer à aucune des deux parties en particulier la responsabilité de cette situation curieuse, encore qu'on aurait pu attendre d'un acquéreur rompu aux affaires qu'il intervienne auprès de la commission de district pour solliciter, faute d'en recevoir une d'office, une nouvelle décision d'estimation. Il y a donc lieu de constater qu'il appartient à la commission intimée de rendre une nouvelle décision d'estimation fiscale à la suite du transfert intervenu par acte du 12 septembre 1995. Il appartiendra à la commission d'estimation de déterminer si la

vente intervenue par acte du 12 septembre 1995 a eu lieu dans des circonstances extraordinaires au sens de l'art. 9 REFI et d'élucider la réalité et l'éventuelle portée du moyen que le recourant tire apparemment de l'existence d'une zone réservée ainsi que de celle d'une bande traversant la parcelle et affectée à une piste de skis. On précisera toutefois que le présent arrêt ne préjuge pas du montant de la nouvelle estimation fiscale à fixer, ni même de la question de savoir si cette nouvelle estimation doit s'écarter ou non de l'estimation précédente qui entre en force par l'effet du présent arrêt et sera réputée être demeurée en vigueur jusqu'à la date du dernier transfert en 1995. 4. Vu ce qui précède, le prononcé d'irrecevabilité du recours justifie la perception d'un émolument auprès du recourant, dont les procédés n'ont pas contribué à clarifier les faits. Il ne sera pas accordé de dépens. L'émolument sera perçu par compensation avec l'avance de frais effectuée par la banque, dont le recourant a repris la position procédurale et se trouve réputé cessionnaire de l'avance effectuée. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est irrecevable, la décision attaquée étant maintenue en vigueur pour la période s'étendant jusqu'à la date du transfert de la parcelle 3660 au recourant Jürg Stäubli. II. Le dossier est renvoyé à la commission intimée pour qu'elle fixe l'estimation fiscale valable dès cette date. III. Un émolument de 800 fr. (huit cents francs) est mis à la charge du recourant Jürg Stäubli. IV. Il n'est pas alloué de dépens. mp/Lausanne, le 30 avril 1998 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.