

VD_OMNI EF.1995.0003 vom 4. Juli 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0003

FR: VD_OMNI EF.1995.0003 du 4 juillet 1995

IT: VD_OMNI EF.1995.0003 del 4 luglio 1995

Regeste

STEHRENBERGER ET COMPTOIR DES EAUX MINÉRALES SA | L'adaptation de la redevance due pour un DDP n'est pas un motif de mise à jour. En l'occurrence, la demande de révision - au sens de l'art. 107 LI - est tardive, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner si un motif de révision est réalisé

Erwägungen

E. 23

LEFI permet en effet de demander une nouvelle estimation lorsque les circonstances ont évolué et permettent de penser, avec une vraisemblance suffisante, que la valeur fiscale s'écarte de celle qui figure au registre foncier; il s'agit là d'une demande de réexamen (ou de nouvel examen; sur cette institution v. André Grisel, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel 1984, p. 949). Au surplus, la révision prévue par l'art. 23 LEFI s'apparente dans une très large mesure à la mise à jour de l'art. 20 LEFI (v. d'ailleurs art. 23 al. 3 LEFI; v. en outre les développements de l'arrêt de la CCEF publié à la RDAF en 1991, 324; v. aussi TA, arrêts du 30 août 1993, EF 93/024 et du 11 juillet 1994, EF 94/046). Autrement dit, la voie de la mise à jour de l'art. 20 LEFI, comme aussi celle de la révision de l'art. 23 LEFI sont ouvertes en présence de faits nouveaux, c'est-à-dire postérieurs à la taxation de 1991. Constituent notamment de tels faits nouveaux, les mutations, réunions ou divisions de biens-fonds, constructions ou démolitions de bâtiments, constitutions ou radiations de servitudes (suivant l'énumération de l'art. 20 LEFI). b) Dans le cas d'espèce, la commission, on l'a vu, nie globalement l'existence de faits nouveaux. Cependant, cette affirmation doit à tout le moins être nuancée, puisque l'autorité intimée elle-même a admis que l'acte authentique du 28 juin 1994 comportant extension de l'assiette de la servitude de superficie constituait en réalité un motif de mise à jour au sens de l'art. 20 LEFI. Elle devait donc à tout le moins entrer en matière sur la demande de révision pour ce motif. Pour le surplus, la commission dénie à la circonstance de l'adaptation de la redevance de superficie le caractère d'un fait nouveau susceptible de l'obliger à entrer en matière sur la demande de révision au sens de l'art. 23 LEFI. Sa position sur ce point est parfaitement fondée; pas plus que l'adaptation d'un état locatif (par augmentation ou réduction des loyers; ou par modification des taux de vacance au sein d'un immeuble d'habitations collectives), l'augmentation d'une redevance de superficie ne peut être considérée comme un fait nouveau suffisamment important pour influencer de manière déterminante sur la valeur d'estimation portée au registre. Au demeurant, l'adaptation d'une telle redevance en fonction de l'évolution de l'indice des prix ira généralement de pair, dans des circonstances économiques ordinaires, avec une augmentation des rendements dégagés par l'exercice du droit; la solution préconisée ci-dessus s'impose dès lors clairement, à tout le moins à court terme comme en l'espèce (moins de deux ans entre l'entrée en vigueur de la révision générale et la demande). c) On a

vu ci-dessus que, compte tenu de l'acte authentique du 28 juin 1994, la commission devait entrer en matière; cependant, la jurisprudence retient dans de telles hypothèses (transformation, réunion ou division de biens-fonds) que l'estimation est corrigée pour tenir compte des seuls effets de l'opération; autrement dit, en cas de transformation, d'augmentation de la surface d'une parcelle ou, comme en l'espèce de la surface du droit de superficie, la nouvelle estimation arrêtée dans le cadre de l'art. 20 LEFI prend exclusivement en compte l'augmentation de valeur due aux travaux, respectivement à l'accroissement de surface considérée (v. à ce sujet la jurisprudence de l'arrêt Ferrari, reproduit à la RDAF 1991, 314 s., toujours confirmée depuis lors). Or, en l'occurrence, les parties s'accordent à admettre que l'augmentation de la surface sur laquelle porte le droit de superficie n'a pas entraîné de modification notable de la valeur (vénale ou de rendement) de la parcelle N° 755. C'est dès lors à juste titre que, s'agissant de ce motif de mise à jour, la commission a considéré que l'estimation en vigueur pouvait être maintenue. On observera d'ailleurs à ce propos que, dans l'hypothèse où l'autorité retiendrait une plus-value brute du droit distinct et permanent suite à l'accroissement de l'assiette du droit de superficie, elle devrait alors admettre en déduction l'augmentation correspondante - mais dans cette mesure-là seulement de la redevance, ce dans le cadre de cette révision ordinaire.

3. a) La voie de la révision, au sens étroit que lui donne le droit de procédure, même en matière administrative, constitue une institution générale du droit qui doit être reconnue en matière d'estimation fiscale également; en l'absence de règles spécifiques sur ce point, il apparaît adéquat d'appliquer par analogie les règles des art. 107 ss LI; la voie de la révision serait ainsi ouverte "lorsque le requérant découvre des faits nouveaux importants ou des preuves qu'il n'avait pu invoquer dans la procédure de taxation" (art. 107 al. 1 lit c). Par faits nouveaux, on ne doit pas entendre ici ceux qui surviennent après la décision attaquée; il s'agit de faits qui se sont produits auparavant, mais que l'auteur de la demande de révision a été empêché sans sa faute d'alléguer dans la procédure précédente (sur ce point, v. Grisel, op. cit., p. 943 ss et la jurisprudence citée). La voie de la révision est également ouverte lorsque l'autorité qui a statué " n'a pas tenu compte de faits importants qui ressortent du dossier" (art. 107 al. 1 lit. a LI), cette hypothèse visant le cas de l'inadvertance manifeste, ou encore "lorsque la décision a été prise en violation des règles essentielles de la procédure" (lit. b de la même disposition). Pour être recevable, la demande de révision doit toutefois intervenir dans les trois mois dès la découverte du motif de révision (toujours selon l'art. 107 al. 1 LI qui s'applique par analogie, sur ce point également). b) Dans le cas d'espèce, la contestation provient du fait que la commission a pris en compte au titre de la redevance pour le droit distinct et permanent le montant qu'elle avait retenu pour l'estimation initiale de la parcelle effectuée en 1981 (et même moins encore); elle a fait ainsi abstraction du fait que la redevance pouvait être adaptée, conformément au contrat constitutif de servitude, en fonction de l'évolution de l'indice des prix. Cela étant, le chiffre retenu à cet égard apparaît clairement erroné, puisqu'il s'élève à 77'296 francs, alors que ce montant s'élevait à 108'408 francs en 1991, puis à près du double de la redevance initiale au 1er janvier 1994, respectivement au 1er janvier 1995. On peut dès lors se demander si l'on se trouve ici en présence d'un motif de révision, au sens des art. 107 ss LI. En l'occurrence, l'on ne se trouve assurément pas en présence d'un fait nouveau au sens de l'art. 107 al. 1 lit c LI, dans la mesure où le montant de la redevance était bien sûr connu de la recourante en 1991. En revanche, force est bien de constater que la commission, lorsqu'elle a effectué la révision générale, a procédé à tout le moins à une lecture sélective de l'acte constitutif de servitude, faisant en substance totalement abstraction des possibilités

d'adaptation à la hausse de la redevance initiale de 8 fr. par mètre carré; elle n'a pas non plus jugé utile de vérifier, par exemple en interpellant la recourante, si ce montant était toujours d'actualité. Quoiqu'il en soit, il n'y a en définitive pas lieu d'examiner si l'on se trouve dans le cas d'espèce en présence d'un autre cas de révision (inadvertance manifeste de l'autorité ou violation d'une règle essentielle de procédure; voire combinaison des ces deux types de motifs), car la demande de la recourante n'est de toute manière pas intervenue en temps utile. Stehrenberger SA s'est en effet vu communiquer le calcul de l'estimation fiscale de 4'732'000 fr. le 16 février 1994; elle a pu constater à cette occasion que le montant de la redevance pris en compte dans ce cadre était erroné. Ce n'est pourtant que le 8 août 1994 que MHR Revision SA a déposé une demande de révision en son nom, soit près de six mois après la découverte du motif de révision, partant largement après l'échéance du délai de trois mois découlant de l'application analogique de l'art. 107 al. 1 LI. 4. Il découle des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté; en effet, sous l'angle de la mise à jour ou de la révision des art. 20 et 23 LEFI, la demande ne peut qu'être écartée, l'estimation portée au registre étant confirmée, alors qu'elle est irrecevable si elle est comprise dans ce sens qu'elle tend à la révision en application des art. 107 ss LI. Vu l'issue du pourvoi, la recourante supportera un émolument d'arrêt, limité à 1'000 fr. dès lors que la présente cause a été tranchée sans audience.

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