

VD_OMNI EF.1995.0004 vom 3. Juni 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-06-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0004

FR: VD_OMNI EF.1995.0004 du 3 juin 1996

IT: VD_OMNI EF.1995.0004 del 3 giugno 1996

Regeste

GEORGE Robert et Michel c/CEFI d'Oron | En cas de nouveau morcellement, application de l'art. 20 LEFI et mise à jour "limitée" selon la jurisprudence Ferrari, comme en matière de transformations partielles.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 03.06.1996 EF.1995.0004

GEORGE Robert et Michel c/CEFI d'Oron | En cas de nouveau morcellement, application de l'art. 20 LEFI et mise à jour "limitée" selon la jurisprudence Ferrari, comme en matière de transformations partielles.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 3 juin 1996 sur le recours interjeté par Robert et Michel GEORGE, à Servion, contre la décision rendue sur recours le 30 janvier 1995 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Oron (ci-après: CEFI) relative à l'estimation fiscale de la parcelle no 361 de Servion, ensuite du "remaniement parcellaire" du 14 juillet 1993. * * * * * Composition de la section: M. Etienne Poltier, président; M. Rolf Ernst et M. Otto Liechti, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Par arrêt du 9 septembre 1992, le Tribunal administratif avait confirmé l'estimation fiscale de la parcelle 360 de Servion s'élevant à 1'750'000 fr. et réformé celle de la parcelle 361, abaissée à 1'750'000 également. Robert et Michel George ont déposé, mais tardivement, un recours de droit public contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral, qui l'a déclaré irrecevable, le 15 janvier 1993. Les estimations en question sont ainsi entrées en force. B. Le 14 juillet 1993, les intéressés, ainsi que Frédéric George, propriétaire de la parcelle 501, ont procédé à un "remaniement parcellaire" privé. En substance, la nouvelle parcelle 360 ne comporte plus aucune construction, celles-ci étant toutes regroupées sur la parcelle 361; en outre, une surface de 878 m² a été soustraite de la parcelle 361 et est venue augmenter la surface de la parcelle 501, propriété de Frédéric George. C. Compte tenu de ce nouveau fractionnement et appliquant la jurisprudence Ferrari (arrêt de la Commission centrale d'estimation fiscale des immeubles, du 2 octobre 1981), la commission de district s'est bornée à adapter les estimations des parcelles 360 et 361 en conséquence; on rappellera au préalable que la parcelle 360 initiale présentait une surface de 20'215 m², la parcelle 361 ne comportant pour sa part que 4'490 m². La commission explicite ses calculs de la façon suivante: "Le "remaniement parcellaire" du 14 juillet 1993, convenu par devant notaire entre Robert et Michel George d'une part, et Frédéric George d'autre part, a notablement modifié les limites et les aires respectives des parcelles 360 et 361: - P. 360: 7326 m² (plus de bâtiment) - P. 361: 16'501 m² La commission, sachant que la révision de l'EF de la parcelle 501 interviendrait sous peu dans le cadre de la RG (2ème étape), a d'abord réparti l'estimation fiscale totale de fr. 3'500'000.- sur chacune des parcelles 360 et 361 remodelées, en se référant aux chiffres tirés du

jugement du 9 septembre 1992, soit: - P. 360: a) valeur vénale: 2655 m² env. en zone artisanale à fr. 150./m²: fr. 398'250.- 4671 m² env. en zone forestière: fr. -.- b) valeur de rendement fr. -.- moyenne arrondie: fr. 200'000.- - P.

361: différence entre fr. 3'500'000.- et fr. 200'000.-, soit fr. 3'300'000.- Elle a ensuite, simultanément à la révision de l'estimation fiscale de la parcelle 501 en procédure RG, modifié en procédure de révision ordinaire l'estimation fiscale de la parcelle 361 (...)." En définitive, son calcul se présente de la manière suivante: "- valeur vénale soustraite: 878 m² à fr. 150./m² (référence soit au jugement précité, page 7, lettre ab), soit fr. 132'000.- en chiffre rond; - valeur de rendement du terrain soustrait, considéré comme nu vu la valeur d'usage insignifiante des deux constructions qui s'y trouvent: zéro; - moyenne entre valeur vénale et valeur de rendement: fr. 66'000.- qui correspond à la diminution de l'estimation fiscale contestée." Ainsi et en résumé, l'estimation fiscale de la parcelle 361, réduite d'abord à 3'300'000 fr., doit en outre être amputée d'un montant de 66'000 fr., à raison de la surface de 878 m² transférée à la parcelle 501, d'où une estimation finale de 3'234'000 fr.

D. La décision initiale de la CEFI, du 28 septembre 1994, arrêtant cette estimation, a été contestée par un recours écarté par décision de la même commission du 30 janvier 1995. C'est cette dernière décision que Robert et Michel George ont portée devant le Tribunal administratif par un recours du 9 février 1995, motivé sommairement, puis complété par un mémoire du 29 mars suivant. La commission de district a déposé sa réponse le 25 avril suivant en concluant au rejet du recours. Par ailleurs, les recourants ayant évoqué, dans un courrier du 11 mai 1995, un agrandissement de l'un de leurs bâtiments, le magistrat instructeur a interpellé la commission pour déterminer si le litige devait porter sur l'estimation de la parcelle 361 après achèvement des travaux; la commission a préféré que le tribunal se prononce sur l'estimation avant travaux, dans la mesure où elle escomptait pouvoir procéder à la mise à jour après transformation à une date ultérieure seulement. E.

Le Tribunal administratif a siégé à Servion, sur la parcelle des recourants, le 21 juin 1995. A l'occasion de cette audience, les parties sont convenues de suspendre l'instruction, pour recueillir l'appréciation de la Commission d'estimation fiscale des installations techniques et industrielles (ci-après: CEFITI). Cette dernière autorité, après avoir procédé à une inspection locale et à une nouvelle appréciation de la valeur de la parcelle 361, est parvenue à des chiffres plus élevés que ceux résultant de la décision attaquée; elle retient en effet une estimation fiscale de 3'506'000 fr. pour la parcelle 361. La CEFITI a communiqué ses calculs au Tribunal administratif par courrier du 21 septembre 1995. Interpellées sur ces nouveaux éléments, les parties se sont déterminées à ce sujet, pour ce qui concerne Robert et Michel George dans une lettre du 16 octobre 1995. Considérant en droit: 1.

A titre liminaire, on précisera ici que seule est en cause une décision de la commission de district, rendue sur recours le 30 janvier 1995; quant à la CEFITI, elle a fourni son appréciation du cas au Tribunal administratif, celle-ci pouvant être considérée comme un avis spécialisé, mais non pas comme une décision, qui n'a d'ailleurs pas été notifiée comme telle. 2.

On retiendra tout d'abord que les estimations fiscales des parcelles 360 et 361 de la Commune de Servion, telles qu'arrêtées par le Tribunal administratif dans son arrêt du 9 septembre 1992, sont entrées en force. Le "remaniement parcellaire" du 14 juillet 1993 évoqué plus haut constitue un motif de mise à jour, au sens de l'art. 20 LEFI, de l'estimation des deux parcelles précitées. La jurisprudence constante (inaugurée par l'arrêt de la Commission centrale des estimations fiscales dans un

arrêt Ferrari, reproduit à la RDAF 1991, 314 s., et toujours confirmée depuis lors) limite dans un certain nombre d'hypothèses la portée de la mise à jour; tel est le cas dans l'hypothèse de transformations partielles, de réunions ou de divisions de biens-fonds (v. dans ce sens également TA, arrêt du 4 juillet 1995 EF 95/003). Dans de tels cas, l'estimation n'est en effet corrigée que dans la mesure correspondant aux modifications apportées au(x) bien(s)-fonds concerné(s). Ainsi, en matière de transformation partielle, on se borne à ajouter à l'estimation en vigueur l'augmentation correspondant à la moyenne de l'accroissement de la valeur de rendement et de celui de la valeur vénale; on procède de la même manière, en cas d'adjonction d'une surface à une parcelle donnée. Autrement dit encore, la mise à jour n'entraîne pas un nouvel examen complet de la valeur du bien-fonds, prenant en compte également l'augmentation de valeur (découlant notamment de la variation des valeurs foncières) du solde de la parcelle, non touché par les modifications. Dans le présent cas, la commission intimée a procédé de cette manière et sa démarche n'est en rien critiquable. 3. Ainsi, l'estimation attaquée devrait-elle être confirmée, sauf si d'autres motifs permettent de penser que la valeur fiscale de l'immeuble a notablement augmenté ou diminué (selon la formule de l'art. 20 LEFI, in fine; v. aussi art. 23 al. 1 LEFI, qui exprime la même idée: v. d'ailleurs à ce sujet arrêt précité, EF 95/003, consid. 2a). a) Comme on l'a vu plus haut, l'on doit relever que la décision litigieuse a trait à l'estimation valable à partir du "remaniement parcellaire" du 14 juillet 1993, date à laquelle il convient de se replacer. Autrement dit, les considérations du présent arrêt font abstraction de l'évolution postérieure, notamment de nouvelles transformations partielles, entreprises et achevées depuis lors par les recourants. b) En dehors du "remaniement parcellaire" précité, les recourants ne font pas valoir des faits, postérieurs à l'arrêt du Tribunal administratif du 9 septembre 1992, dont on pourrait déduire avec une vraisemblance suffisante, qu'ils ont entraîné une notable modification de la valeur portée au registre. En particulier, les calculs de la CEFITI, qui aboutissent à un résultat supérieur à ceux de l'estimation attaquée, sont bien plutôt de nature à confirmer - ou aggraver - les valeurs retenues par le Tribunal administratif dans son premier arrêt. Autrement dit, dans le cas d'espèce, l'on ne se trouve pas en présence d'un motif, à la date du 14 juillet 1993, autorisant une mise à jour complète, plus étendue que celle que permet la jurisprudence Ferrari. Dans le souci d'être complet, on relèvera encore ici que diverses circonstances, postérieures au 14 juillet 1993, telle que la conclusion d'un bail agricole sur une partie de la parcelle dès janvier 1995, ne sauraient avoir d'incidence ici; la conclusion d'un bail ne constitue en effet pas un motif de mise à jour au sens de l'art. 20 LEFI (dans le même sens arrêt EF 95/003, selon lequel la modification d'un loyer ou d'une redevance de servitude ne constitue pas un tel motif: v. à cet égard consid. 2 lettre b). On ne peut pas non plus tenir compte des polices d'assurance ECA postérieures à la date précitée, étant entendu en outre que les polices établies après les transformations, seront prises en compte dans le cadre de l'adaptation nécessaire en raison des transformations partielles déjà évoquées plus haut. 4. a) La voie de la révision, au sens étroit que lui donne le droit de procédure (distinct de celui qu'à ce terme à l'art. 23 LEFI, où il correspond à la notion de réexamen ou de nouvel examen; sur cette institution v. André Grisel, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel 1984, p. 949), même en matière administrative, constitue une institution générale du droit permettant de faire obstacle à la force de chose jugée des décisions entrées en force, 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) A cet égard, les recourants invoquent des taxations concernant des tiers, ce qui recouvre en réalité le moyen tiré d'une violation du principe de l'égalité de traitement entre ces derniers et le sort réservé à leur bien-fonds. Or, il s'agit là, non pas d'un fait nouveau important au sens indiqué ci-dessus, mais bien plutôt d'un moyen de droit (d'ailleurs déjà évoqué dans une lettre adressée le 23 novembre 1992 au Département des finances); on ne saurait dès lors voir là un motif de révision, au sens procédural de ce terme. Par ailleurs, les recourants affirment une nouvelle fois que les machines prises en compte dans l'estimation par le Tribunal administratif, dans le cadre de son arrêt du 9 septembre 1992, n'auraient pas dû l'être; là aussi, ils invoquent en réalité une violation des art. 3 al. 1 LEFI et 4 al. 2 REFI, expressément évoqués et appliqués par l'arrêt précité. Il s'agit là également clairement d'un moyen de droit, qui aurait dû être soulevé dans un recours dirigé à l'encontre de l'arrêt du Tribunal administratif précité et qui n'ouvre pas la voie de la révision (dans ce sens v. TA, arrêt du 23 juin 1994, FI 93/124, spéc. consid. 4 let. d; v. aussi arrêt FI 94/052 du 22 septembre 1994). 4. Les considérations qui précèdent conduisent ainsi le tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Vu l'issue du pourvoi, l'émolument d'arrêt sera mis à la charge des recourants, solidairement entre eux. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. La décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Oron, rendue sur recours le 30 janvier 1995, est confirmée. III. Un émolument d'arrêt, fixé à 1'250 fr. (mille deux cent cinquante francs), est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux. mp/Lausanne, le 3 juin 1996 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.