

VD_OMNI EF.1995.0009 vom 29. Mai 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0009

FR: VD_OMNI EF.1995.0009 du 29 mai 1995

IT: VD_OMNI EF.1995.0009 del 29 maggio 1995

Regeste

GILLARD Alexandre c/Comm. estim. fiscale de Morges | Bâtiments érigés en vertu d'un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 50 ans. EF calculée par capitalisation du revenu locatif, moins la rente de superficie, la VV étant censée correspondre à la VR. Confirmation par le TA.

Erwägungen

E. 17

mai 1995, n'avoir pas connaissance de transactions récentes d'objets semblables. Pour le surplus, en présence d'une parcelle grevée d'un droit distinct et permanent, la valeur du sol est estimée séparément au chapitre du propriétaire de la parcelle grevée, les droits de superficie faisant l'objet d'une estimation fiscale dans lesquels seuls les bâtiments sont considérés (voir sur ce point les Instructions du Département des finances aux commissions de district d'estimation fiscale des immeubles, du 31 janvier 1991). 3. Les immeubles du recourant sont occupés par des bâtiments consacrés à l'industrie ou à l'artisanat, et sis dans une zone qui ne permet guère d'autre affectation, que ce soit sur le plan juridique en fonction de la réglementation actuellement en vigueur, ou sur le plan pratique, compte tenu de la situation géographique des parcelles, qui sont pratiquement dans l'échangeur de circulation autoroutier de Villars-Ste-Croix. Cela signifie qu'un acquéreur éventuel fixera son prix en se fondant essentiellement sur la valeur de rendement. Il s'agit là d'une première considération qui justifie la position adoptée par la commission en l'espèce. A cela s'ajoute que l'on est en présence d'immeubles bâtis en vertu de droit de superficie érigés en droits distincts et permanents. Il en résulte que, contrairement au principe de l'accession stipulé par l'art. 667 CCS, il y a séparation des droits de propriété sur le sol, d'une part, et sur les bâtiments, d'autre part, et cela pour la durée prévue par le contrat de superficie. Dans la mesure où les parties ont prévu une indemnité de retour correspondant à la valeur vénale des bâtiments à l'échéance du droit, on doit admettre que cette valeur ne subit pas d'autre diminution que celle résultant de la vétusté et que, à cet égard, la valeur vénale d'un bâtiment érigé en vertu d'un droit de superficie ne se distingue pas de celle d'une construction appartenant normalement au propriétaire du fonds. Il en va en revanche différemment lorsque, comme en l'espèce, le droit de retour doit s'exercer gratuitement, sans indemnité. Dans un tel cas, il se justifie de se fonder sur le rendement effectif obtenu par le propriétaire, qui est réputé avoir pris en compte dans ses calculs la durée résiduelle de son droit (voir par exemple un arrêt de la Cour fiscale du Tribunal administratif de Fribourg, Revue fribourgeoise de jurisprudence, 1994, p. 392, plus spécialement 396, et les références citées). De même, dans un arrêt rendu le 24 octobre 1994 (EF 93/074, le Tribunal administratif a jugé que la valeur d'un immeuble érigé au bénéfice d'un droit de superficie devait s'apprécier sans tenir compte d'éventuelles dispositions particulières prises par les

parties, notamment quant au montant de l'indemnité de retour prévue. Le tribunal a considéré, en substance, que de telles restrictions acceptées dans un cadre contractuel n'affectaient pas la valeur objective de l'immeuble sur le marché, telle qu'elle doit être déterminée dans le système général vaudois d'estimation fiscale des immeubles, puisqu'il s'agit de "... préciser l'élément fiscal des biens-fonds" (exposé des motifs, BGC Printemps 1935, p. 1190 ss, plus spéc. 1195), et donc bien d'apprécier la valeur des éléments immobiliers du patrimoine d'un contribuable, quelles qu'en aient été les conditions d'acquisition et d'utilisation (voir notamment Tribunal administratif, arrêt EF 94/018 du 30 juin 1994, cons. 5). La loi précise d'ailleurs que la révision générale a pour but de réapprécier la valeur de l'ensemble des immeubles du canton (art. 22 LEFI), en fonction de paramètres généraux, applicables à tous ses immeubles ou en tout cas à la plus grande partie d'entre eux, et non pas en fonction d'une situation particulière (donation ou partage successoral, par exemple, Tribunal administratif, arrêt EF 94/057 du 27 septembre 1994). Il en résulte que la commission n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en faisant application, dans le cas des immeubles appartenant au recourant de l'art. 8 al. 2 REFI, surtout si on remarque qu'elle a retenu un taux extrêmement favorable (9%, respectivement 8% pour la parcelle 331). Elle a par ailleurs suffisamment tenu compte du fait que la recourante n'est pas propriétaire du sol en déduisant le montant des rentes de superficie des états locatifs, l'estimation se rapportant donc bien aux seuls bâtiments. 4. Le recours doit dans ces conditions être rejeté, aux frais de son auteur débouté (art. 55 LJPA).

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