

VD_OMNI EF.1995.0058 vom 8. Februar 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0058

FR: VD_OMNI EF.1995.0058 du 8 février 1996

IT: VD_OMNI EF.1995.0058 del 8 febbraio 1996

Regeste

CHUARD Marcel (hoirie) c/CEFI | EF fixée à 420'000.- en mai 1994. La vente de la parcelle en septembre 1995 pour le prix de 254'000.- justifie un réexamen au sens de l'art. 23 LEFI. Admis.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 08.02.1996 EF.1995.0058

CHUARD Marcel (hoirie) c/CEFI | EF fixée à 420'000.- en mai 1994. La vente de la parcelle en septembre 1995 pour le prix de 254'000.- justifie un réexamen au sens de l'art. 23 LEFI. Admis.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 8 février 1996 sur le recours interjeté par l'hoirie de Marcel CHUARD, représentée par FINOVA Genève SA, case postale 1509, 1211 Genève, contre la décision rendue le 3 juillet 1995 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Vevey, relative à l'estimation fiscale de la parcelle no 7437 de Montreux, refusant d'entrer en matière sur une demande de révision. * * * * * Composition de la section: M. J.-C. de Haller, président; M. J. Morel et M. R. Ernst, assesseurs. Greffier: Mme Y.-V. Chappuis-Rosset, sbt. Vu les faits suivants: A. En 1987, Marcel Chuard et Jean Dupraz sont devenus cohéritiers, chacun pour moitié, de la parcelle no 7'437 du cadastre de Montreux, sise à la rue du Bourg. Ce transfert a été inscrit au registre foncier le 4 février 1987. Ce bien-fonds d'une superficie de 132 m² porte une habitation d'une surface au sol de 109 m². L'estimation fiscale se montait alors à 85'000 francs. Au décès de Marcel Chuard le 1er avril 1994, Jean Dupraz est devenu propriétaire de la totalité du bien-fonds. L'inscription au registre foncier a été effectuée le 16 juin 1995. B. Par décision du 2 mai 1994, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Vevey (ci-après CEFI), agissant à la fois en raison de la révision générale décidée par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud du 2 mars 1990 et en raison de la succession de Marcel Chuard (art. 23 al. 2 LMSD), a porté l'estimation fiscale de la parcelle no 7'437 à 420'000 francs. C. Par correspondance du 7 avril 1995, soit près d'une année plus tard, Jean Dupraz, agissant par l'intermédiaire de la société Finova, s'est adressé à la CEFI dans les termes suivants: "Nous avons constaté [...] que la valeur d'estimation de son immeuble de Montreux ne correspond pas à la valeur économique du bien. Les offres d'achat que Monsieur Dupraz a reçues se situent entre Frs 250'000.- et Frs 300'000.-. Le montant des droits de succession qui ont été calculés sur votre estimation place Monsieur Dupraz dans une situation économique très difficile. Nous vous serions très reconnaissants de bien vouloir revoir votre estimation et par là même les droits de succession calculés." Dans un courrier du 16 mai 1995, il précisait que la maison nécessitait des frais de remise en état de l'ordre de 400'000 fr. à 500'000 fr. pour être habitable. La CEFI, par décision du 3 juillet 1995, a refusé

d'entrer en matière. Elle expose que la décision du 2 mai 1994 n'ayant pas été contestée en temps utile, est entrée en force. Elle en déduit que la requête de Jean Dupraz doit être interprétée comme une demande de révision, mais qu'aucun fait nouveau antérieur à la taxation dont le propriétaire n'aurait eu connaissance postérieurement ne justifiait son réexamen. D.

Par acte daté du 7 juillet 1995, Jean Dupraz, par l'intermédiaire de Finova, a interjeté recours contre cette décision. Il fait notamment valoir qu'il aurait trouvé un acheteur pour la somme de 265'000 francs. Il résulte de l'extrait du registre foncier que la parcelle litigieuse a effectivement été vendue à Jean-Pierre Guntensperger le 7 septembre 1995. La CEFI a transmis le dossier de la cause ainsi que ses déterminations au tribunal le 13 septembre 1995, concluant au rejet du recours. Le Tribunal administratif a tenu audience le 16 janvier 1996 en présence de M. Jean Dupraz et de son mandataire, M. Ruegsegger, qui représentait la Fiduciaire Finova. L'autorité intimée était représentée par MM. Weber et Grisoni. M. Jean-Pierre Guntensperger, nouveau propriétaire, était également présent. A cette occasion, ce dernier a exposé avoir acheté la parcelle litigieuse au prix de 254'000 francs. Considérant en droit: 1.

Si le courrier de la Fiduciaire Finova, du 7 avril 1995, devait être compris comme un recours contre la décision d'estimation fiscale rendue le 2 mai 1995, celui-ci serait assurément irrecevable pour cause de tardiveté. Les parties n'en disconviennent d'ailleurs pas. 2.

La décision attaquée interprète, à juste titre, la requête de Jean Dupraz comme une demande de révision, mais refuse d'entrer en matière au motif qu'aucun fait nouveau antérieur à la taxation, dont le propriétaire n'aurait eu connaissance postérieurement, ne justifie son réexamen. 3.

Il convient donc d'examiner la requête du 7 avril 1995 en tant qu'elle tend à la révision de la parcelle no 7437. a) Il faut tout d'abord dissiper une difficulté de terminologie. En effet, l'art. 23 LEFI ne vise pas la révision au sens ordinaire de ce terme en droit de procédure, en matière administrative en particulier. L'art. 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, arrêt du 30 août 1994, EF 93/024). 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". 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). b) En l'occurrence, dans la mesure où la vente est intervenue après la procédure de taxation, on ne saurait parler de fait nouveau au sens de la révision. Il faut en revanche constater que la vente de l'objet litigieux à Jean-Pierre Guntensperger en septembre 1995 au prix de 254'000 fr. démontre à l'évidence que la valeur fiscale, de 420'000 fr., figurant au registre foncier ne correspond pas à la réalité et justifie par conséquent un nouvel examen de celle-ci en application de l'art 23 LEFI. 4.

Le

recours doit en conséquence être admis, la décision de la commission de district du 3 juillet 1995 devant être annulée et le dossier renvoyé à cette dernière autorité pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Vu l'issue de la procédure, le présent arrêt est rendu sans frais (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Vevey du 3 juillet 1995, refusant d'entrer en matière sur la demande de révision de l'estimation fiscale de la parcelle no 7437 est annulée, le dossier lui étant renvoyé pour qu'elle rende une nouvelle décision dans le sens des considérants. III. Le présent arrêt est rendu sans frais. mp/Lausanne, le 8 février 1996 Le président: Le greffier: 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.