

## VD\_OMNI EF.1995.0062 vom 7. August 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1995.0062](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0062)

FR: VD\_OMNI EF.1995.0062 du 7 août 1996

IT: VD\_OMNI EF.1995.0062 del 7 agosto 1996

### Regeste

THEVENAZ Alphonse c/CEFI | L'exclusion d'un terrain de la zone à bâtir justifie une entrée en matière sur une demande de révision. Le fait déterminant étant la légalisation de la modification, la nouvelle EF peut "rétroagir" si elle est postérieure.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 07.08.1996 EF.1995.0062

THEVENAZ Alphonse c/CEFI | L'exclusion d'un terrain de la zone à bâtir justifie une entrée en matière sur une demande de révision. Le fait déterminant étant la légalisation de la modification, la nouvelle EF peut "rétroagir" si elle est postérieure.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 7 août 1996 sur le recours interjeté par Alphonse THÉVENAZ, représenté par la Fiduciaire Jaques SA, case postale 145, à 1450 Ste-Croix, contre la décision rendue par la Commission d'estimation fiscale des immeubles des districts de Grandson et d'Yverdon (ci-après: commission), du 11 juillet 1995, relative à la parcelle no 1763 de Ste-Croix. \* \* \* \* \* Composition de la section: M. Jean-Albert Wyss, président; M. Jacques Morel et M. Antoine Rochat, assesseurs. Greffier: M. Jean-Claude Weill. Vu les faits suivants: A. Alphonse Thévenaz est copropriétaire de la parcelle no 1763 de la Commune de Ste-Croix: il s'agit d'un bien-fonds de 11'843 m<sup>2</sup>, en nature de pré-champ. A teneur du plan des zones communal du 10 novembre 1954, la propriété Thévenaz faisait partie de la zone industrielle. Le nouveau plan d'affectation communal mis à l'enquête publique en 1991 prévoyait d'ailleurs de reconduire ce statut; toutefois, sur opposition d'une propriétaire voisine, la parcelle no 1763 a finalement été exclue de la zone à bâtir par décisions prises le 5 juillet 1994 par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, et le 23 décembre 1994 par le Conseil d'Etat. B. En 1992, dans le cadre de la révision générale des estimations fiscales, la commission avait fait passer l'estimation fiscale de la propriété Thévenaz de 6'000 fr. à 235'000 fr.; cette décision n'avait l'objet d'aucun recours. Le 16 mars 1995, invoquant le changement d'affectation de sa parcelle, Alphonse Thévenaz a requis la commission de ramener l'estimation fiscale à 6'000 fr., avec effet rétroactif au 1er janvier 1993. Le 20 juin 1995, la commission a réduit à 6'000 fr. l'estimation fiscale de la parcelle, toutefois sans effet rétroactif; elle a confirmé cette décision le 11 juillet 1995. C. Par actes des 14/20 juillet 1995, Alphonse Thévenaz a recouru; la commission a implicitement proposé le rejet du pourvoi. Le tribunal a entendu les parties lors de son audience du 31 mai 1996. Considérant en droit: 1. Conformément à la jurisprudence, le Tribunal administratif se restreint en matière d'estimation fiscale des immeubles au contrôle de la légalité, qui comprend l'abus et l'excès du pouvoir d'appréciation, à l'exclusion de tout examen en opportunité (art. 36 lit. a et c LJPA; v. arrêts EF 92/039 du 1er juillet 1993, EF 93/087 du 27 mai 1994 et EF 95/008

du 23 juin 1995). Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsqu'une autorité, usant des compétences qui lui sont dévolues par la loi, se laisse guider par des considérations non pertinentes ou étrangères au but des dispositions applicables, ou encore lorsqu'elle statue en violation des principes généraux du droit administratif (interdiction de l'arbitraire, égalité de traitement, bonne foi et proportionnalité; ATF 110 V 365, consid. 3b in fine; 108 Ib 205, consid. 4a). 2.

A teneur de l'art. 20 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), la mise à jour des estimations a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté que la valeur fiscale en a notablement augmenté ou diminué; quant à l'art. 23 al. 1er LEFI, il dispose que tout propriétaire peut demander la révision de l'estimation de son immeuble s'il rend vraisemblable que la valeur fiscale de celui-ci s'écarte de l'estimation portée au registre. Quand bien même la décision attaquée se fonde expressément sur l'art. 20 LEFI, on peut se demander si on ne se trouve pas plutôt ici en présence d'une révision ponctuelle, au sens de l'art. 23 al. 1er LEFI; mais peu importe, dès lors que la mise à jour et la révision ponctuelle ne diffèrent sensiblement ni quant à la procédure à suivre ni sur le plan matériel, toutes deux ayant pour but de cerner, à une date donnée, la valeur cadastrale d'un immeuble dont on peut penser qu'elle a notablement varié par rapport à l'estimation fiscale portée au registre (v. notamment TA, arrêt EF 91/010 du 5 janvier 1993). a) A aucun moment la commission n'a contesté le principe même d'une entrée en matière sur la demande de révision: à ses yeux en effet, à la suite du déclassement de la parcelle no 1763, une nouvelle estimation fiscale ne se discutait pas. Certes le tribunal ne s'estime-t-il pas lié par ce point de vue; et, quand bien même le recourant n'a évidemment aucun intérêt à le contester, le tribunal n'hésiterait pas à le revoir d'office puisqu'il est habilité à appliquer le droit sans être limité par les moyens des parties (v. art. 53 LJPA). Toutefois, si n'importe quelle modification du statut de droit public d'un bien-fonds ne saurait en soi être automatiquement l'occasion d'une mise à jour ou d'une révision, il en va différemment du passage à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone à bâtir: en règle générale, la portée d'un tel fait est en effet suffisamment importante pour que l'on puisse parler d'augmentation ou de diminution notable de la valeur fiscale (art. 20 in fine LEFI), ou pour conclure à la vraisemblance d'un écart entre l'estimation portée au registre et la valeur fiscale (art. 23 al. 1er LEFI). L'autorité intimée a donc eu raison d'entrer en matière dans le cas particulier. b) La quotité de la nouvelle estimation fiscale n'étant pas contestée, seule est litigieuse la question de la portée dans le temps de la décision attaquée. En effet, le recourant conclut à une restitution de l'impôt sur la fortune payé selon lui en trop en 1993/1994; pour sa part, la commission considère que la nouvelle estimation fiscale ne saurait "rétroagir" au-delà de la date de la demande de réexamen. Rien n'empêche une décision de nature fiscale de déployer ses effets sur toute une période fiscale, alors même qu'elle aurait été prise et notifiée à une date postérieure au début de cette période: dans ce cas, on ne saurait parler, sinon de manière impropre, d'effet rétroactif (v. TA, arrêt FI 93/006 du 6 décembre 1994). Ainsi par exemple, les estimations fiscales de la même étape d'une révision générale entrent toutes en vigueur simultanément, même si elles ont été prononcées - en première instance ou sur recours - ultérieurement; d'autre part, lorsqu'un transfert par donation donne lieu à une mise à jour, la nouvelle estimation fiscale peut fort bien "rétroagir" (v. TA, arrêt EF 90/009 du 27 septembre 1991); de même, les dates déterminantes d'une mise à jour sont celle de la vente en cas de transfert, et celle du décès en cas de succession (v. TA, arrêt EF 91/010 précité). C'est dire que la position défendue par l'autorité intimée n'est pas justifiée dans son principe. Il reste à déterminer, dans le cas particulier, la date de l'entrée en vigueur de la nouvelle estimation fiscale. A cet égard, il ne

saurait être question, comme le voudrait le recourant, de prendre en considération une date antérieure au 23 décembre 1994: c'est en effet ce jour-là que le déclassement de la parcelle no 1763 a été légalisé par le Conseil d'Etat et, par voie de conséquence, que s'est juridiquement produit le fait déterminant (v. ancien art. 61 al. 3 LATC), sans qu'il soit besoin de se demander si l'exclusion de ce bien-fonds de la zone à bâtir était ou non prévisible. En revanche, en vertu des principes susrappelés, rien ne s'oppose à mettre le recourant au bénéfice de la nouvelle estimation fiscale dès le 1er janvier 1995, soit dès le début de la période fiscale 1995/1996. c) En définitive, c'est dans cette modeste mesure que le recourant obtient gain de cause; et il ne saurait être question d'admettre sa conclusion tendant au maintien à futur de l'estimation fiscale de 6'000 fr., tant il serait contraire au système légal de figer par avance une estimation fiscale. En résumé, le recours est très partiellement admis. 3.

Le recourant perdant sur l'essentiel, il se justifie de mettre à sa charge un émolument de justice, limité à 400 fr. L'autorité intimée ayant procédé seule, il n'y a pas lieu à dépens. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est très partiellement admis en ce sens que la nouvelle estimation fiscale de la parcelle no 1763 de Ste-Croix, de 6'000 fr., prend effet au 1er janvier 1995. Le recours est rejeté pour le surplus. II. Un émolument de justice de 400 fr. (quatre cents francs) est mis à la charge du recourant Alphonse Thévenaz. III. Il n'est pas alloué de dépens. mp/Lausanne, le 7 août 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.