

VD_OMNI EF.1995.0085 vom 10. Februar 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1995.0085

FR: VD_OMNI EF.1995.0085 du 10 février 1997

IT: VD_OMNI EF.1995.0085 del 10 febbraio 1997

Regeste

LERESCHE Jean-Paul c/CEFI de Vevey | VV estimation conforme aux prix pratiqués dans l'agglomération de Montreux

Erwägungen

E. 31

de la loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989, en vigueur jusqu'au 30 avril 1996, le recours s'exerce dans les dix jours à compter de la communication de la décision attaquée, par acte écrit, non motivé, daté et signé par le recourant ou son mandataire, remis à l'autorité qui a statué ou à celle qui est compétente pour en connaître (al. 1). Il doit être validé par le dépôt à la même adresse, dans les vingt jours à compter de la communication de la décision attaquée, d'un mémoire daté et signé contenant un exposé sommaire des faits, les motifs du recours et les conclusions (al. 2). b) En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée sous pli recommandé du 8 août 1994 au recourant. Ce dernier était toutefois absent de son domicile du 6 au 21 août 1994 en laissant à la poste un ordre de conserver le courrier. L'office de poste a alors adressé le 8 août 1994 l'avis suivant au registre foncier: "La lettre recommandée no 26 à l'adresse de Leresche Jean-Paul Brayères 8 à 1815 Clarens que vous avez déposée le 5 août 1994 à l'office de poste de 1800 Vevey 2 n'a pas encore pu être distribuée et, conformément à un ordre du destinataire, elle demeurera probablement à notre office pendant un certain temps encore, mais deux mois au plus. Si vous désirez que cette lettre vous soit renvoyée avant l'expiration de ce délai, vous voudrez bien adresser par écrit à l'office de poste de dépôt une demande de retrait soumise à la taxe (5 fr.)." Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une décision expédiée par lettre recommandée est notifiée à son destinataire au moment où elle lui est effectivement remise; si elle n'est pas remise à son domicile ni retirée au guichet, elle est censée avoir été retirée le dernier des sept jours pendant lesquels elle reste déposée à la poste en application de l'art. 169 al. 1er let. d et e de l'ordonnance sur le service des postes (OSP; RS 783.01; ATF Ia 18 consid. 4). Cependant, l'ordre de garder le courrier n'est pas un mode de distribution prévu par le service des postes; en raison des conditions dans lesquelles il se déroule, il ne peut influencer la notification d'un acte ayant une portée juridique (ATF 110 III 5 consid. 3). Seul le destinataire est responsable du fait qu'il n'est pas en mesure de recevoir son courrier pendant une certaine période; c'est en effet lui qui empêche la notification par l'ordre donné à la poste de garder le courrier pendant la durée qu'il a choisie (art. 145 al. 2 OSP). Celui qui s'absente alors qu'une procédure administrative ou judiciaire le concernant est pendante doit prendre la précaution de faire suivre sa correspondance ou d'informer l'autorité de sa nouvelle adresse. A défaut le courrier est censé être notifié à l'expiration du délai de garde de l'envoi recommandé (ATF 113 Ib 88 consid. 2). c) En l'espèce, bien que datée du 8 août 1994, la décision a été remise à l'Office de poste de Vevey le 5 août 1994, de sorte que le

délai de garde de sept jours arrivait vraisemblablement à échéance le vendredi 12 août 1994, date à partir de laquelle le délai de recours commence à courir pour arriver à échéance au lundi 22 août 1994. Daté du 23 août 1994, mais posté le 24 août 1994, le recours semble à première vue tardif. Cependant, la doctrine précise que lorsqu'une procédure administrative est pendante, il y a lieu d'apprécier le devoir de faire suivre le courrier en cas d'absence de manière d'autant plus souple que la durée de la procédure est plus longue et les actes judiciaires plus sporadiques: "on ne saurait faire grief à un plaideur de partir en vacances à l'étranger pendant quinze jours, sans laisser d'adresse en Suisse, lorsqu'un recours ou un jugement tarde à lui être communiqué ou aurait dû lui être notifié depuis plusieurs mois". Une certaine proportionnalité devrait ainsi être respectée entre la diligence dont fait preuve le juge et celle qu'il attend du justiciable (Jean-François Poudret Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire vol. 1 ad art. 32 no 1.3.6, p. 203-204). Il n'est cependant pas nécessaire de déterminer si le délai qui s'est écoulé entre le dépôt du premier recours le 20 décembre 1993 devant l'autorité de première instance et la notification du mois d'août 1994 dispensait le recourant du devoir de faire suivre son courrier pendant les vacances. Même s'il était recevable, le recours devrait en effet être rejeté au fond. 2.

Selon l'art. 2 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après la loi ou LEFI), l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1); toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). En outre, l'art. 3 al. 1 LEFI dispose que l'estimation fiscale d'un bien-fonds comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires.

3. a) La valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble (art. 2 al. 4 LEFI). L'art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) reprend cette règle en précisant qu'il faut tenir compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (art. 8 al. 2 REFI). S'agissant de la valeur vénale du bâtiment, les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les instructions), prévoient un prix unitaire au m³ entre 400 francs et 700 francs, compte tenu du genre de construction, de l'aspect extérieur, de l'aménagement intérieur, ainsi que de la qualité du travail et des matériaux de construction. Cette valeur sera pondérée en fonction de l'âge du bâtiment à raison de 1% par année mais au maximum 30% sauf cas exceptionnels. b) En l'espèce, le prix pondéré de 350 fr. le m³ retenu pour le bâtiment du recourant correspond à une valeur à neuf de 500 fr. le m³, qui est conforme aux caractéristiques et à la qualité de la construction, bien entretenue. L'estimation du prix du terrain à 1'000 fr. le m² pour les terrains construits dans l'agglomération de Montreux est aussi conforme aux prix pratiqués entre 1991 et 1994 dans le territoire communal pour les immeubles construits; ce prix est inférieur à 1'000 fr. uniquement pour les bâtiments non habitables tels que les ateliers et les dépôts. En ce qui concerne le prix du terrain estimé à 400 fr. le m², il correspond aussi aux prix de la zone urbaine, les prix inférieurs (environ 350 fr. le m²) étant pratiqués dans la zone de faible densité. L'estimation à 400 francs le m² se justifie aussi par le fait que le bâtiment déjà construit dépasse les possibilités d'utilisation du sol fixées par une telle zone. Enfin, il y a lieu de relever que le recourant ne conteste pas directement l'estimation de la valeur de rendement, qui ne tient d'ailleurs pas compte de la location des garages, laquelle pourrait

être estimée au moins à 100 fr. par mois pour chaque garage. 4. a) Le recourant conteste aussi la rétroactivité de la décision de l'autorité intimée. b) En vertu de l'art. 22 LEFI, la révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles du canton, pour certaines catégories de biens-fonds, pour tous les immeubles d'un territoire communal ou d'une partie notable de ce territoire, s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre (al. 1). Cette révision a été ordonnée par le Conseil d'Etat, selon les modalités prévues par les Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 31 janvier 1991, à savoir: "- Terrains à bâtir, immeubles locatifs, industriels et commerciaux: entrée en vigueur fin 1992 - Villas et propriétés par étages: entrée en vigueur fin 1994 - Immeubles agricoles (vignes, forêts, etc.): entrée en vigueur fin 1996." c) En l'espèce, l'immeuble en question appartient au groupe des villas et propriétés par étages; la nouvelle estimation fiscale, doit donc prendre effet au 1er janvier 1995, afin que le principe d'égalité de traitement soit respecté pour tous les propriétaires d'immeubles entrant dans cette catégorie. De plus la première décision de la Commission d'estimation fiscale a bien été notifiée le 15 octobre 1992 au recourant, et tant la seconde décision sur recours du 8 août 1994 que le présent arrêt confirment la valeur communiquée en novembre 1992 déjà. On ne saurait donc parler d'une rétroactivité au sens propre du terme et l'entrée en vigueur de la nouvelle estimation fiscale doit bien être arrêtée au 1er janvier 1995. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Un émolument de 800 fr. est mis à la charge du recourant en application de l'art. 55 al. 1 LJPA. Il n'y a en outre pas lieu d'allouer de dépens.

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