

VD_OMNI EF.1997.0018 vom 16. April 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1997.0018

FR: VD_OMNI EF.1997.0018 du 16 avril 1998

IT: VD_OMNI EF.1997.0018 del 16 aprile 1998

Regeste

BETTEMS Jean et HEIMBERG-BETTEMS Anne c/CEFI d'Aubonne | Une vigne colloquée en zone villa doit être estimée en fonction des règles applicables aux terrains à bâtir: si elle ne fait pas partie d'une exploitation viticole et n'est pas exploitée personnellement par son propriétaire

Erwägungen

E. 2

Conformément à l'art. 2 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), l'estimation fiscale d'un immeuble correspond à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale, celle-ci constituant toutefois le maximum possible. La valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble, par quoi il faut comprendre le prix de vente qui pourrait en être obtenu dans des conditions normales, et en fonction des prix pratiqués des transactions immobilières concernant des immeubles du même genre, dans la région. L'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI) précise en outre que la valeur marchande est fixée en tenant compte de l'offre et de la demande, en prenant pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de celui-ci. S'agissant d'un immeuble bâti, la loi prescrit de procéder à l'estimation du sol et des bâtiments (art. 3 al. 1 LEFI). 3. Selon les instructions du Département des finances du 31 janvier 1991, on entend par terrain à bâtir les fonds compris dans les zones légalisées pour la construction et qui ne sont, en principe, plus soumis à la législation foncière, à moins qu'ils ne fassent partie d'une entreprise agricole, viticole, horticole ou maraîchère exploitée par leur propriétaire ou par un fermier, c'est-à-dire une personne au bénéfice d'un bail de longue durée. La valeur vénale est déterminée en fonction du prix du terrain à bâtir dans la région, l'estimation fiscale correspondant à la moitié de ce prix, puisque normalement la valeur de rendement est nulle et qu'on en tient pas compte. Pour les vignes, le Département des finances a prévu des règles différentes (instructions du 7 avril 1995) en prescrivant que les commissions doivent tenir compte de la situation par rapport au marché (cotation du vignoble et appellation de crus), les valeurs de rendement étant en principe fixées sur la base d'une barème fixant des fourchettes par région (La Côte, Lavaux, Chablais, etc.). 4. La loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) ne comporte aucune disposition particulière applicable aux immeubles agricoles, en général, alors que son règlement d'application (REFI) y consacre six articles (11 à 16). Depuis de nombreuses années, la pratique vaudoise est de procéder à l'estimation fiscale de ces immeubles en s'écartant du régime général de la loi et en se fondant exclusivement sur la valeur de rendement, augmentée d'un quart. Cette pratique a reçu l'aval des autorités (v. par exemple BGC automne 1962, p. 269) et l'ancienne commission centrale des estimations fiscales s'y

est toujours tenue. Le Tribunal administratif, quant à lui, s'est posé diverses questions relatives à la base légale et au principe de l'égalité de traitement, en relevant que cette pratique "... qui constitue une exception au régime prévu par l'art. 2 LEFI représente un privilège pour les agriculteurs, dont la base légale est au demeurant fragile" (EF 93/021 du 26 août 1993, consid. 1b in fine). A l'instar de ce qui prévaut en matière agricole, la loi ne comporte aucune disposition particulière applicable aux immeubles viticoles. En revanche, l'art. 17 REFI a la teneur suivante : "La valeur de rendement des immeubles en nature de vignes et uniquement utilisables comme tels et pour lesquels un fermage ne peut être fixé, sera estimé en capitalisant le rendement net et moyen d'une période d'au moins dix ans. Le rendement net s'obtient en déduisant du rendement brut les frais d'exploitation. Les vignes faisant partie d'une exploitation agricole susceptibles d'être transformées en terrain de labour ou en prairies seront estimées dans la règle sur les mêmes bases que les immeubles agricoles." A la lecture de cette disposition, on constate que le REFI prévoit également un régime d'exception pour la viticulture, mais seulement pour ce qui a trait aux "immeubles en nature de vignes et uniquement utilisables comme tels" . A la différence de l'art. 12 REFI, applicable aux domaines agricoles, le privilège ne s'étend pas aux bâtiments compris dans le domaine. 5.

Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de juger que la valeur d'un terrain dépendait essentiellement de ce que l'on pouvait y faire et des possibilités de mise en valeur économiquement et juridiquement possibles, en relevant que cette valeur devait se juger en fonction des caractéristiques objectives de l'immeuble, notamment en ce qui concerne la constructibilité, et non pas en se fondant sur les intentions subjectives du propriétaire du moment (arrêts EF 92/036 du 30 mars 1993; EF 93/015 du 16 juin 1993; EF 93/016 du 16 juillet 1993; EF 93/057 du 3 décembre 1993). Dans la première de ces affaires (EF 92/036), qui concernait un immeuble de Féchy, il a considéré, s'agissant d'une parcelle de 6'000 m² sise en zone villa mais utilisée par son propriétaire pour le pacage des chevaux, que cet usage ne saurait être déterminant et que la valeur de la parcelle dépendait avant tout des usages possibles. Il a ainsi confirmé une valeur vénale de 300 francs le m². Le tribunal ne voit aucune raison de s'écarter de cette jurisprudence, à laquelle il s'est constamment tenu (v. aussi EF 94/050 du 8 juillet 1994, par exemple, s'agissant d'un grand jardin attenant à une villa, sise en zone villa, mais auquel le propriétaire entendait faire attribuer une valeur de terrain agricole). En l'espèce, la parcelle litigieuse est sans doute une vigne, exploitée comme telle depuis longtemps. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un terrain se prêtant parfaitement à la construction d'une maison familiale (il s'en faut même de quelques mètres carrés que l'on puisse y ériger deux villas). Elle est d'ailleurs comprise dans une fraction du territoire communal dans laquelle existent de nombreux bâtiments de ce genre, et il faut remarquer, en particulier, que les parcelles jouxtant la vigne des recourants au nord, à l'est et à l'ouest sont occupées par des villas. Cet immeuble est donc manifestement destiné, dans un avenir plus ou moins rapproché, à être construit, de sorte que son utilisation à de telles fins est non seulement possible, mais encore très vraisemblable, même si tel n'est pas, pour l'instant, l'intention des propriétaires actuels. Dans la mesure où ces derniers n'exploitent pas personnellement cette vigne (même s'ils sont évidemment intéressés à son rendement en qualité de propriétaires), on ne voit pas ce qui pourrait justifier de les mettre au bénéfice d'un régime qui, encore une fois, constitue un privilège à la base légale peu évidente et qui n'est par conséquent défendable que s'il est strictement réservé aux viticulteurs eux-mêmes. C'est donc à juste titre que la CEFI s'en est tenue au régime général pour fixer l'estimation fiscale de la parcelle litigieuse. On peut même remarquer que la loi a été appliquée de manière favorable aux recourants, puisque la commission - conformément aux instructions -

n'a pas attribué de valeur de rendement, se contentant de diviser par deux la valeur vénale, elle-même fixée de manière très raisonnable à 280 fr. le m². Les recourants n'ont d'ailleurs, à juste titre, pas élevé de contestation quant à ces éléments. 6. Il résulte de ce qui précède que le recours, mal fondé, doit être rejeté aux frais des recourants, qui devront supporter un émolument judiciaire et qui n'ont pas droit à des dépens (art. 55 LJPA).

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