

VD_OMNI EF.2005.0002 vom 6. November 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2005.0002

FR: VD_OMNI EF.2005.0002 du 6 novembre 2006

IT: VD_OMNI EF.2005.0002 del 6 novembre 2006

Regeste

RECORDON SPORTS-NAUTIQUES SA/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aubonne | La recourante allègue une violation du principe de l'égalité de traitement par rapport aux propriétaires des parcelles voisines de la sienne (et au demeurant issues de la même parcelle de base) dans la mesure où les valeurs de rendement des bureaux et des ateliers de ces parcelles ont été indifféremment estimées au même prix (respectivement 100 fr./m² et 60 fr./m²) alors que l'état de ses bureaux et ateliers ne sont pas comparables à celui des immeubles voisins. Toutefois, cette différence de vétusté ne justifie pas à elle seule une différence de traitement dans la mesure où d'autres circonstances prévalent en faveur d'une valeur de rendement identique. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai de trente jours prescrit par l'art. 15 al. 2 de la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (ci-après : LEFI), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme. En tant que propriétaire de la parcelle litigieuse et destinataire de la décision querellée, Recordon SA a qualité pour recourir au sens de l'art. 37 LJPA. b) L'art. 36 litt. a LJPA prévoit que le recourant peut invoquer devant l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (art. 36 litt. c LJPA). La LEFI ne comportant aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité, le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est donc limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale. Le tribunal renonce ainsi à corriger l'estimation fiscale lorsque la différence entre la valeur contestée et celle à laquelle il aboutit est inférieure à 5%, marge en deçà de laquelle il considère qu'il n'y a pas d'abus du pouvoir d'appréciation (cf. notamment arrêts TA EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1994.0083 du 28 février 1995; EF.1993.0029 du 8 septembre 1993; EF 1992.0039 du 1er juillet 1993).

E. 2

Conformément à l'art. 20 LEFI, à partir de la mise en vigueur de dite loi, la commission procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notamment augmenté ou diminué. Dans le cas présent, l'estimation fiscale des parcelles nos 1024 et 1026-1, 1026-3, 1026-4 et 1026-5 ayant fait l'objet des décisions du 8 février 2005 n'est plus contestée par Recordon SA (cf. déclarations faites lors de la séance du 4 septembre 2006) et seule est encore litigieuse celle

de la parcelle no 1024 qui a donné lieu à la décision du 15 novembre 2005. La parcelle susmentionnée a été transférée à la société recourante lors du morcellement de l'ancienne parcelle no 504 par acte notarié du 30 mars 2004. Cette division et ce transfert justifiaient dès lors la mise à jour de son estimation fiscale. On précisera d'emblée que les valeurs auxquelles la loi se réfère pour déterminer l'estimation fiscale (valeur de rendement, valeur vénale, taux de capitalisation, éléments déterminants du marché immobilier) devront être fixées à la date déterminante pour la mise à jour à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle du 30 mars 2004. En effet, la mise à jour intervient à la suite de faits déterminés et postule par conséquent une estimation à une date donnée, soit celle de la division, respectivement du transfert de la parcelle dans le cas présent, respectivement le 1er janvier de l'année suivante. Elle a pour but de cerner de plus près, à une date donnée, la valeur cadastrale d'un immeuble dont on présume qu'elle a notablement varié par rapport à l'estimation portée au registre (v. dans ce sens arrêt TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994 plus les réf. cit.).

E. 3

Aux termes de l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). Toutefois, la valeur fiscale ne peut pas être supérieure à la valeur vénale (al. 2). La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques (al. 3). La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4).

E. 4

a) Selon l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après: REFI), la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (al. 1). 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 (al. 2). b) Pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble à la suite d'une vente, l'autorité peut, en l'absence de circonstances particulières réservées à l'art. 9 REFI, présumer que celle-ci correspond au prix convenu entre les parties. Il paraît au demeurant normal d'admettre que la fortune de l'acquéreur n'a pas varié en raison de cette opération immobilière, l'immeuble remplaçant les montants versés dans la composition de ce patrimoine; dès lors, la prise en considération du prix de vente dans la détermination de la valeur vénale est d'autant moins critiquable que celle-ci n'est pas le seul élément entrant dans le calcul de l'estimation fiscale et que cette dernière a généralement été arrêtée à un chiffre inférieur au prix précité du fait de la prise en considération de la valeur de rendement (arrêt TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994 déjà cité). c) En l'espèce, la commission soutient que les circonstances qui ont présidé au transfert de la parcelle litigieuse (acquisition par une société simple de l'ancienne parcelle 504 au créancier ayant lui-même repris le bien-fonds lors d'une vente forcée, puis division de cette parcelle en divers biens-fonds acquis à titre individuel par les différents sociétaires) l'ont contrainte à faire abstraction du prix de vente en application de l'art. 9 REFI, dont le contenu est le suivant : "Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier,

expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle pas prises en considération." Selon la jurisprudence, par " ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires " , il faut entendre les ventes dont le prix est manifestement trop bas, mais également celles dont le prix est nettement trop élevé (CCEF du 3 juin 1969, cité dans l'arrêt du TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994). On relèvera ici qu'il paraît logique de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble, l'estimation fiscale constituant une procédure incidente par rapport à la taxation de fortune des intéressés. Les autorités d'estimation n'ont donc pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué lorsque celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché. Mis à part les hypothèses visées par l'art. 9 REFI, de tels cas peuvent également se produire en présence de vente entre amis (cf. arrêt TA EF.1993.035 du 4 octobre 1994). Ainsi, la commission est-elle fondée, si elle constate, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, soit que la loi du marché a été manifestement entravée par une circonstance extraordinaire (comme par exemple l'obligation du vendeur de vendre à tout prix lors d'une vente aux enchères où l'acquéreur se voit adjuger l'immeuble à un prix à l'évidence inférieur à la valeur objective arrêtée par l'expert), à abandonner ce critère pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparative. L'art. 8 al. 2 REFI mentionne d'ailleurs expressément, outre le prix d'achat, des éléments de comparaison (cf. arrêt TA susmentionné). Il a ainsi été jugé que la commission était autorisée à s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs elle parvenait à une différence supérieure à 20 % entre le prix de vente et la valeur vénale calculée. Cette jurisprudence a été confirmée dans plusieurs arrêts où les écarts étaient de l'ordre de 24 et 25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission (cf. arrêts TA EF.1997.0007 du 14 juillet 1997; EF.1998.0006 du 17 juin 1998 et EF.1999.0002 du 7 mai 1999; voir également arrêt TA EF.1998.0009 du 10 août 1998, affaire dans laquelle le tribunal s'est écarté du prix d'acquisition pour le motif que la valeur de liquidation après faillite du vendeur avait été fixée sans l'accord du vendeur, partant en l'absence de négociations). d) En l'occurrence, si Recordon SA n'a certes pas acquis son bien-fonds aux enchères forcées, elle l'a néanmoins obtenu suite à la division d'une parcelle elle-même acquise par une société simple des mains d'un créancier gagiste. La vente de l'ancienne parcelle no 504 entre la BCV et la société simple est intervenue le 20 octobre 2003 pour un prix total de 1'050'000 fr. alors que la BCV avait pour sa part acquis cette parcelle lors d'enchères publiques organisées dans le cadre de la faillite de la société immobilière La Picarde SA pour un montant de 1'730'000 fr. Le prix de la seconde vente est inférieure d'environ 40% au prix d'adjudication, respectivement à l'estimation fiscale de l'ancienne parcelle no 504, arrêtée également à 1'730'000 fr. A cela s'ajoute le fait que la recourante s'est vue transférer la parcelle no 1'024 des mains d'une société simple dont elle était membre et qui avait précisément pour but "de pouvoir acheter la parcelle 504 de Bière, propriété de la société immobilière La Picarde, pour ensuite détacher des parties d'immeuble pour les attribuer à l'un ou l'autre des associés et constituer une propriété par étage sur le solde et répartir les différents lots entre les associés restant, selon des parts à déterminer" (cf. contrat de société simple conclu le 4 décembre 2002 et produit par la recourante lors de l'audience du 4 septembre 2006). Une telle situation n'est à l'évidence pas représentative des conditions du marché, par quoi il faut entendre le marché libre. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la commission a tenté de déterminer de manière autonome le prix de vente de l'immeuble. Mais cela ne signifie pas encore qu'elle pouvait s'écarter de la valeur effectivement convenue entre les parties, la réponse à cette question dépendant de

l'écart constaté. Procédant au calcul, la commission a déterminé, en capitalisant le rendement locatif annuel (439 m² à 60 fr./m² pour la halle et 70 m² à 100 fr./m² au taux de 8%; art. 8 al. 2 REFI), une valeur vénale de l'immeuble, de 417'000 fr., soit un montant supérieur de 362'820 fr. au prix de reprise effectif. Une telle différence, largement supérieure à 20%, conduit au vu de la jurisprudence susmentionnée, à l'admission de l'existence de circonstances extraordinaires au sens de l'art. 9 REFI. Dans ces conditions, la commission n'était pas liée par la valeur de reprise de la parcelle et c'est donc à juste titre qu'elle s'en est écartée.

E. 5

Cette conclusion ne dispense toutefois pas le tribunal d'évaluer le bien-fondé des calculs opérés par la commission dans le cadre de la valeur de rendement de l'immeuble et de sa valeur vénale. Ces deux valeurs respectives sont donc examinées successivement. a) Conformément à l'art. 5 al. 1 REFI, la valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. L'art. 7 al. 1 REFI prévoit par ailleurs que la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble. Pour les immeubles locatifs, l'art. 21 REFI dispose que la valeur de rendement s'obtient en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble (al. 1); pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du taux de 5 % prévu à l'article 7 REFI, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle de 6 à 9 % (al. 2). S'agissant plus particulièrement des immeubles industriels et commerciaux, les Instructions du chef du département des finances du 31 janvier 1991 à l'intention des commissions d'estimation fiscale des immeubles (ci-après : les instructions) précisent que la valeur de rendement est déterminée sur la base du revenu locatif. A défaut, lorsqu'aucune location n'est perçue, il est nécessaire de déterminer cette valeur en tenant compte de la rentabilité de l'exploitation, de la situation, de la nature et de l'importance des locaux. La valeur de rendement peut également être obtenue par rapport au prix du loyer annuel moyen au m². Il faut alors se référer au tableau indicatif des prix au m² pratiqués dans la région concernée, soit en l'espèce dans les districts de Rolle-Aubonne (cf. tableau produit par l'autorité intimée lors de l'inspection locale du 4 septembre 2006). Les instructions précitées précisent encore à cet égard que ces valeurs indicatives ne seront utilisées qu'à défaut de valeur locative "normale" et que les commissions devront alors tenir compte de l'accès (proximité de l'autoroute), de la situation (centre-ville) et des facilités de parcage. En l'occurrence, le bâtiment ECA no 559 a fait l'objet entre 1996 et au plus tard le 31 octobre 2003 d'un contrat de bail entre la société immobilière La Picarde SA, puis la BCV, et la société Salina Distribution SA, pour un loyer annuel net de 19'080 fr. (ce qui représentait à l'époque un prix avoisinant 37 fr./m²/par an). Depuis le 1^e novembre 2003, ce bâtiment fait l'objet d'un bail oral entre la recourante et la société susmentionnée pour un loyer annuel net de 9'600 fr. (cf. factures produites par la recourante le 5 mars 2006 à l'appui de ses écritures). Un tel loyer, qui correspond à un prix de 18,80 fr./m²/par an ne saurait constituer, selon les assesseurs spécialisés du tribunal, une valeur locative "normale", mais bien un loyer de faveur entre deux sociétés, dont les administrateurs sont au demeurant les mêmes (cf. extraits du registre commerce figurant au dossier de la cause). Dès lors, il y a lieu de s'écarter de cette valeur locative et de prendre en considération les valeurs indicatives concernant les ateliers et dépôt fermés sis hors localités (comme c'est le cas de celui de la recourante) qui varient entre 60 fr./m² et 150 fr./m². Dans

la mesure où la commission a retenu la valeur la plus basse de cette fourchette, le tribunal n'entend pas s'en écarter. Cette valeur indicative doit également être retenue pour la partie du bâtiment consacrée aux bureaux. Le tribunal parvient ainsi à une valeur de rendement calculée de la manière suivante : 509 m² à 60 fr./m²/par an capitalisé à un taux de 8% (taux au demeurant non contesté par la recourante), soit un montant de 381'750 fr. b) Pour ce qui concerne ensuite la valeur vénale, la commission l'a calculée en capitalisant le revenu locatif à un taux de 8%. Il y a lieu de procéder à un contrôle de cette estimation en déterminant la valeur intrinsèque de l'immeuble. A cet égard, les instructions précisent que pour déterminer cette valeur, on doit tenir compte de la valeur du sol et de la construction ainsi que de la situation et des possibilités d'utilisation et de vente de l'immeuble. En outre, la valeur intrinsèque d'un immeuble est déterminée en fonction du coût de construction actuel du bâtiment, sur la base de normes généralement admises dans le secteur de la construction, en multipliant le coût du mètre cube par le cubage total du bâtiment. Le résultat est ensuite diminué en fonction d'un coefficient de vétusté choisi en fonction de la durée de vie du bâtiment, compte tenu de l'état d'entretien et des rénovations entreprises. Au chiffre ainsi obtenu, il y a lieu d'ajouter le prix du terrain (à propos de la notion de valeur intrinsèque, voir Cahier du bail 1995 fascicule no 4 p. 112; cf. également, parmi d'autres arrêts, arrêt TA EF.1999.0002 du 7 mai 1999). En l'espèce, faute de connaître le détail du volume du bâtiment no ECA 559, il y a lieu de retenir à titre de coût de construction actuelle du bâtiment une valeur moyenne s'élevant à, de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, 225 fr./m³. Lors de l'inspection locale, le tribunal a toutefois constaté que l'immeuble était dans un état de vétusté très important. Son toit en éternit est abîmé et ses façades fendues à divers endroits de sorte qu'il en résulte des infiltrations d'eau importantes. Le système sanitaire ainsi que le système de chauffage sont en outre désuets et le bâtiment n'est pas équipé d'une chaudière. Les locaux, plus spécialement les bureaux, sont très mal isolés et difficiles à chauffer. Au vu de ces circonstances particulières, il se justifie de pondérer la valeur retenue ci-dessus d'un coefficient de vétusté de 50% (cf. Instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles édictées par le Chef du Département des finances le 20 novembre 1992, p. 3). La valeur actuelle du bâtiment s'élève donc à 329'960 fr. (2'933 m³ à 225 fr./m³ à un taux de 50%). Quant à la valeur vénale du terrain, un prix de 100 fr./m² peut être retenu, toujours de l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, montant qui correspond par ailleurs à celui figurant pour les terrains à bâtir industriels et artisanaux dans la commune de Bière sur le tableau indicatif des prix au m² produit par l'autorité intimée le 4 septembre 2006. Ainsi, la valeur du terrain correspond à 118'700 fr. (1'187 m² à 100 fr./m²). Dès lors, pour l'ensemble du terrain et du bâtiment, le tribunal retient une valeur intrinsèque totale de 448'660 fr.

E. 6

La recourante allègue encore qu'elle n'est pas traitée à égalité avec d'autres propriétaires immobiliers, plus particulièrement avec les propriétaires des parcelles no 504 et no 1'025, en exposant que les valeurs de rendement des bureaux et des ateliers-dépôts desdites parcelles et de la parcelle no 1024 ont été indifféremment estimées au même prix (respectivement 100 fr./m² et 60 fr./m²) alors que l'état des bureaux et ateliers de la recourante ne sont pas comparables à celui des immeubles voisins, particulièrement celui des bureaux de la parcelle no 1025 qui datent d'à peine plus de six ans. Elle fait également fait valoir des critiques relatives à la détermination des surfaces retenues pour l'estimation des diverses parcelles. a) Une décision viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 29 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun

motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente (ATF 118 Ia consid. 3a; ATF 116 Ia 83 consid. 6b; ATF 115 Ia 287 consid. 6 + réf. cit.; ATF 109 Ia 327 consid. 4 + réf. cit.). Déterminer quand les situations sont semblables ou non ne peut être tranché que dans des cas d'espèce et des différences de traitement ne peuvent se justifier que par des différences de fait pertinentes et importantes, le critère de différenciation devant être raisonnable et soutenable, c'est-à-dire ne pas être arbitraire (B. Knapp, Précis de droit administratif, 4^{ème} éd., p. 103; P. Moor, Droit administratif, 2^{ème} éd., p. 448 ss; ATF 108 Ia 135, JT 1984 I 2). b) Dans le cas présent, on se trouve en présence de biens-fonds situés à proximité immédiate les uns des autres et qui, suite à un morcellement de la parcelle de base, ont été attribués à différents propriétaires. Malgré cette proximité immédiate et leur historique commun, il s'agit cependant de biens-fonds dont les proportions tant au niveau des terrains qu'à celui des dépôts et des bureaux sont très différentes les uns des autres, ce qui ne rend pas la comparaison aisée. Pour calculer la valeur de rendement des parcelles nos 504, 1024, 1025 et 1026-2, la commission a retenu le même loyer de base en fonction du type de local concerné, à savoir 100 fr./m² pour les bureaux et locaux commerciaux et 60 fr./m² pour les dépôts, montants qui se situent tous deux, selon les instructions, au bas de la fourchette de référence pour ce type de locaux (comprise entre 100 fr. à 250 fr. pour les bureaux et surfaces commerciales sis hors localité et entre 60 fr. et 150 fr. pour les ateliers et dépôts fermés hors localité). La comparaison entre les différentes parcelles mentionnées par la recourante conduit aux considérations suivantes : S'agissant en premier lieu de la fixation par la commission d'une valeur de rendement des bureaux identique pour les parcelles nos 1'024 et 1'025, elle soulève les remarques suivantes. Comme l'inspection locale a permis de le constater, les locaux des deux immeubles concernés sont dans un état de vétusté fort différent : ceux de la parcelle no 1'025 sont quasiment neufs et équipés de tout le confort moderne alors que ceux de la recourante subissent des infiltrations d'eaux, sont difficiles à chauffer et ne disposent que d'un seul sanitaire, sans eau chaude. Si cette différence de vétusté pourrait à elle seule justifier une différence de traitement, d'autres circonstances prévalent toutefois en faveur d'une fixation d'une valeur de rendement identique. On se trouve en effet en présence de bureaux situés dans la même zone géographique et à proximité immédiate. Par ailleurs, et bien que, comme exposé ci-dessus, les locaux de l'immeuble administratif de la parcelle no 1'025 soient modernes, ils sont néanmoins particulièrement difficiles à louer, non seulement en raison de leur conception architecturale (imposante cage d'escalier grevant la moitié de son volume, entourée de coursives ouvertes ne permettant pas séparer les différents étages de l'immeuble), mais également en raison des difficultés de reconversion d'un immeuble à usage purement administratif dans la région de Bière. Compte tenu de ces circonstances, la fixation d'un loyer brut identique s'avère pleinement justifiée. De même, la détermination des surfaces telle que calculée par l'autorité intimée n'est pas non plus sujette à la critique dans la mesure où l'on se trouve en présence de bâtiments qui ne sont en rien comparables sur le plan architectural et fonctionnel (bâtiment purement administratif, d'une part, et dépôt fermé, d'autre part). Les critiques relatives à la détermination de la surface de la parcelle no 504 doivent également être écartées. Lors de la fixation de l'estimation fiscale de l'immeuble situé sur cette parcelle, un tiers du rez-de-chaussée et l'ensemble du sous-sol étaient inexploitable, raison pour laquelle la commission n'a retenu qu'une surface réduite de 869 m². Depuis lors, ces locaux ont bénéficié de travaux qui n'ont pas échappé à

l'intimée lors de l'inspection locale. Quoi qu'il en soit et malgré les affirmations de la recourante sur ce point, on ne voit pas en quoi le calcul des surfaces tel qu'effectué à l'époque par la commission serait critiquable. Les locaux de l'intéressée, entièrement exploitables et exploités dans leur état actuel (abstraction faite des sous-sols) n'étaient au début 2005 en rien comparables avec la partie des locaux de la parcelle no 504 avant les travaux évoqués ci-dessus. On relèvera encore à toutes fins utiles que l'intimée a appliqué les mêmes principes pour fixer l'estimation fiscale de la parcelle no 1026-4, propriété de Recordon SA, et que compte tenu des particularités de cette parcelle, elle ne lui a également attribué aucune valeur de rendement. Enfin, on le rappelle, le principe de l'égalité de traitement ne peut être invoqué que lorsqu'il s'agit de situations semblables. Or, les 8'002 m² en pré-champs de la parcelle no 504 consacrés à l'élevage de chevaux sont situés en zone agricole de sorte qu'ils ne présentent aucune similitude avec la parcelle de la recourante. En résumé, les griefs allégués par la recourante au sujet d'une prétendue violation du principe de l'égalité de traitement sont infondés et doivent être rejetés.

E. 7

En conclusion, le tribunal parvenant à une valeur de rendement de 381'750 fr. et à une valeur vénale de 448'660 fr., l'estimation fiscale devrait être fixée, conformément à l'art. 2 al. 1 LEFI, à 415'205 fr. (soit un total de 830'410 fr. divisé par 2). Ce montant étant inférieur de moins de 5% à celui retenu par la commission, le tribunal renoncera à corriger l'estimation contestée (cf. cons. 1b ci-dessus). Il résulte des considérants qui précèdent que le recours ne peut être que rejeté et l'estimation fiscale de la parcelle no 1024 fixée par la commission à 417'000 fr. confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt seront mis à la charge de la recourante, qui n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LJPA).

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