

VD_OMNI EF.2006.0002 vom 23. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2006.0002

FR: VD_OMNI EF.2006.0002 du 23 juin 2009

IT: VD_OMNI EF.2006.0002 del 23 giugno 2009

Regeste

X. _____ SA/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Demande de révision de l'estimation fiscale d'un droit de superficie. L'autorité intimée n'est pas entrée en matière, considérant qu'aucun fait nouveau ne justifiait de remettre en cause la taxation établie lors de la révision générale de 1992. A tort: la redevance due par le superficiaire a augmenté de manière significative depuis la révision de 1992; par ailleurs, la durée restante du droit et l'indemnité de retour due par le superficiaire (qui ne se révèle clairement pas à son avantage) justifiaient l'application d'un taux de capitalisation élevé (entre 8 et 9%). Renvoi à l'autorité intimée pour nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

La commission de district 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 notablement augmenté ou diminué (art. 20 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles, ci-après : LEFI ; RSV 642.21). L'art. 23 al. 1 LEFI 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; cette procédure de "révision" s'apparente dans une très large mesure à la procédure de mise à jour, dès lors que, sauf demande spéciale et motivée, elle se fait en même temps que la mise à jour périodique prévue par l'art. 20 LEFI (art. 23 al.

E. 3

du contrat) et l'indemnité due au superficiaire lors de la cessation des rapports contractuels, "pouvant aller jusqu'au 50% du coût de la construction d'édifices ou d'installations semblables au moment de la reprise, sous déduction d'une moins-value pour vétusté" (art. 15 al. 2 du contrat). Le tribunal observe à cet égard que la clause de retour convenue dans ces termes ne se révèle clairement pas à l'avantage du superficiaire. Ces particularités doivent être prises en compte; le Tribunal fédéral l'a rappelé dans l'arrêt 2P.228/1995 du 24 juin 1996 cité plus haut, qui confirmait un taux de capitalisation porté à 9% (limite supérieure de la fourchette prévue par l'art. 7 al. 1 RLEFI). Dans le cadre de la présente espèce, à la lumière de cet arrêt, le tribunal retient que le taux doit être fixé dans une fourchette entre 8 et 9%. A la suite des considérations qui précèdent, la décision attaquée sera annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée, invitée à prendre en compte une redevance actualisée, ainsi qu'un taux de capitalisation relevé, au vu de la durée restante du droit et de l'indemnité de retour fixée par l'art. 15 du contrat de superficie du 14 décembre

1978.

E. 4

Le recours est ainsi partiellement admis, puisque la recourante n'obtient pas l'intégralité de ses conclusions. Dans ces conditions, l'émolument réduit qui devrait être mis à la charge de la recourante peut être pour partie compensé avec les dépens, également réduits, auxquels la recourante peut prétendre de la part de l'Etat. Cela étant, les frais seront réduits au montant de 500 fr. et il ne sera pas alloué de dépens.

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