

VD_OMNI EF.2018.0002 vom 30. April 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2018.0002

FR: VD_OMNI EF.2018.0002 du 30 avril 2019

IT: VD_OMNI EF.2018.0002 del 30 aprile 2019

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles des districts de la Broye-Vully, Jura-Nord vaudois et Gros-de-Vaud | Estimation fiscale d'un droit de superficie inscrit au registre foncier comme droit distinct et permanent. Nouvelle décision rendue en cours de procédure. C'est à juste titre que l'autorité intimée s'est fondée sur le coût de construction pour arrêter la valeur vénale du DDP. L'estimation ECA poursuit des buts différents; elle ne porte par ailleurs pas sur l'entier de la parcelle, contrairement au droit de superficie. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; BLV 642.21), le recours au Tribunal cantonal contre les décisions sur réclamation rendues par la commission s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. Le recours ayant été interjeté dans la forme prescrite (art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36) et le délai de trente jours (art. 95 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante requiert la tenue d'une audience d'instruction afin qu'elle puisse être entendue et fournir toutes les pièces justificatives relatives au dossier. a) Devant la CDAP, la procédure est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). A cet effet, l'autorité peut, notamment (art. 29 al. 1 LPA-VD), entendre les parties (let. a), ordonner une inspection locale (let. b), mettre en œuvre une ou plusieurs expertises (let. c), recourir à la production de documents, titres et rapports officiels (let. d), aux renseignements fournis par les parties, des autorités ou des tiers (let. e) et recueillir des témoignages (let. f). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst./VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'un expert. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction

et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6; 131 I 153 consid. 3 et les arrêts cités). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, l'autorité intimée a produit son dossier et la recourante a eu l'occasion de s'exprimer à trois reprises par écrit dans le cadre de la présente procédure et de produire des pièces. Par avis de la juge instructrice du 3 juillet 2018, l'attention de la recourante a été attirée sur le caractère écrit de la procédure et sur le refus en l'état d'ordonner la tenue d'une audience. Un délai supplémentaire lui a été imparti pour déposer un mémoire complémentaire et produire les pièces justificatives dont elle entendait se prévaloir. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, la cour s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause, sans faire droit à la réquisition d'audition personnelle de la recourante.

E. 3

al. 1 LEFI prévoit que l'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. Aux termes de l'art. 8 du règlement sur l'estimation fiscale des immeubles du 22 décembre 1936 (RLEFI; BLV 642.21.1), 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 marchande 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). L'art. 9 RLEFI dispose quant à lui que 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. c) Les Instructions du Chef du Département des finances pour les Commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du

E. 8

janvier 1991 (ci-après: les instructions) prévoient que les règles en matière d'estimation fiscale s'appliquent par analogie aux DDP considérés par la loi comme des immeubles. S'agissant d'un DDP, la valeur du sol est estimée séparément au chapitre du propriétaire de la parcelle grevée. Les droits de superficie font l'objet d'une estimation fiscale où seuls les bâtiments comptent (p. 7 des instructions). Pour ce qui est des immeubles industriels et commerciaux, les instructions prévoient (p. 7 et s.): "Lors de la taxation par les Commissions de district d'ateliers et d'usines, il y a lieu de tenir compte des parties intégrantes (installations fixes diverses) tandis que les accessoires ne seront pris en compte que s'ils confèrent au bâtiment son caractère économique. En conséquence, les installations et machines qui se trouvent dans un bâtiment qui ne peut servir, sans transformations importantes, qu'à l'usage pour lequel il a été construit, et qui, sont indispensables à cet usage doivent être incorporées dans l'estimation fiscale, même dans le cas où elles ne sont pas fixées ou scellées à demeure. Par contre, les petites machines-outils qui peuvent être déplacées, ajoutées ou supprimées sans avoir d'influence sur la valeur de l'immeuble sont à

considérer comme des biens mobiliers et à ne pas incorporer dans l'estimation fiscale de l'immeuble. Il en sera de même du matériel roulant, de l'outillage, ainsi que des meubles et autres machines de bureau. Ces principes peuvent diverger des mesures prises par l'Etablissement cantonal d'assurance qui limite, en général, l'assurance immobilière aux bâtiments proprement dits, sans se soucier de leur valeur économique, laquelle est pourtant déterminante au point de vue de la valeur fiscale." 4. a) La LEFI ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité. Le pouvoir d'examen du tribunal est ainsi limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 98 let. a et b LPA-VD). Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, reprise par la CDAP, il n'y a pas lieu de 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 est considéré qu'il n'y a pas abus du pouvoir d'appréciation (voir arrêts EF.2016.0003 du 4 juillet 2017; EF.2014.0001 du 1^{er} octobre 2014; EF.2011.0002 du 27 septembre 2011 et les arrêts cités). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que la constitution du DDP ***** sur la parcelle n° ***** du registre foncier de la commune de ***** et la construction subséquente d'une halle industrielle en vertu de cette servitude est un cas nécessitant la mise à jour de l'estimation fiscale des immeubles au sens de l'art. 20 LEFI. S'agissant de la méthode employée par la CEFI, il est constaté que la recourante ne conteste pas la valeur de rendement prise en considération dans le cadre de la fixation de l'estimation litigieuse, de sorte que celle-ci ne fera pas l'objet d'un examen par la cour. Seule la valeur vénale est en cause, car la recourante estime que celle-ci ne saurait être supérieure à la valeur à neuf de la construction telle que fixée par la police ECA de l'immeuble. Elle discute ainsi le coût de la construction de sa halle industrielle et revendique certaines déductions. Du côté de l'autorité intimée, sa motivation fluctuante et la prise en considération de la valeur ECA, que ce soit pour établir une moyenne arithmétique avec le coût des travaux indiqué par la propriétaire comme dans la décision sur réclamation du 3 avril 2018, ou pour ajouter à cette valeur des coûts d'aménagement extérieurs extrapolés du décompte des travaux produit par la recourante comme elle l'indique de manière confuse dans ses écritures des 24 mai et 3 août 2018, sont difficiles à suivre et semblent s'écarter des critères d'estimation fixés par la loi. c) Néanmoins, dans sa duplique du 3 août 2018, la CEFI accepte les explications de la recourante quant à la déductibilité des coûts de la déchetterie du coût des travaux initialement indiqué, à savoir 2'429'000 fr. moins 520'247 fr., et admet de fixer la valeur vénale du DDP ***** à 1'848'136 fr., comme alléguée par la recourante. En calculant ensuite la moyenne arithmétique entre cette valeur et la valeur de rendement, non contestée, de 1'757'143 fr., elle aboutit à une nouvelle estimation de 1'803'000 francs. La CEFI n'admet en revanche pas les autres déductions revendiquées par la recourante. C'est à cette dernière valeur admise par la CEFI qu'il convient de se référer pour déterminer si et dans quelle mesure l'autorité a violé la loi ou commis un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation. En effet, selon l'art. 83 LPA-VD, l'autorité peut, en lieu et place de ses déterminations, rendre une nouvelle décision, totalement ou partiellement à l'avantage du recourant (al. 1), l'instruction du recours se poursuivant dans la mesure où il n'est pas devenu sans objet (al. 2). Il y a lieu de considérer la duplique de la CEFI du 3 août 2018 comme une nouvelle décision au sens de cette disposition. Or, s'agissant de l'édification d'une nouvelle halle industrielle et de divers équipements permettant à la recourante d'exercer son activité économique conformément à son but social et de regrouper à la même

adresse l'ensemble de ses activités (bureaux, dépôt et parking) comme elle le précise sur son site Internet, la fixation de la valeur vénale aux coûts de la construction ne prête pas le flanc à la critique et s'inscrit dans le cadre légal défini par les art. 2 al. 1 et 3 al. 1 LEFI, 8 et 9 RLEFI, ainsi que par les Instructions du Chef du Département des finances pour les Commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 8 janvier 1991 (cf. consid. 3 ci-dessus). En effet, il y a lieu de retenir que la valeur marchande du DDP *****, sauf circonstances exceptionnelles non alléguées et non remplies en l'espèce, telles un coût de construction excessivement bas, correspond au minimum à ce coût de construction. On ne voit pas pourquoi le recourant entend aligner la valeur vénale sur celle retenue par la police ECA pour le bâtiment uniquement: d'une part, l'estimation ECA des immeubles poursuit des buts différents sans se soucier de la valeur économique des bâtiments, laquelle est pourtant déterminante au point de vue de la valeur fiscale (cf. instructions, p. 7 s.); d'autre part, la valeur ECA à laquelle se réfère la recourante ne concerne que la halle industrielle de 773 m² et 7'305 m³, alors que le droit de superficie s'exerce, selon l'acte constitutif du DDP ***** du 6 mars 2017, sur l'entier de la surface de la parcelle n° ***** de ***** de 2'339 m². Selon la même logique, les déductions que la recourante revendique pour motif qu'il s'agirait de citerne, de frais de canalisations, d'aménagements extérieurs ou de frais de mutation, ne peuvent pas être admises, tant il est manifeste que ces coûts concernent la constitution du DDP et la construction des installations nécessaires à l'exercice de ce droit; ils déterminent ainsi la valeur marchande du bien. Le coût de la construction et des équipements nécessaires à l'exercice du DDP *****, déduction faite des coûts de la déchetterie, a été précisé par la recourante dans le formulaire adressé à la CEFI le 3 janvier 2018 (1'800'000 fr.), puis dans sa réplique du 17 juillet 2018 (1'848'136 fr.), de sorte que si l'on prend en considération la variante la plus favorable à la recourante, on aboutit à une estimation fiscale du DDP ***** à 1'778'571.50 fr. (1'800'000 fr. + 1'757'143 fr. : 2), ce qui représente un écart de moins de 5% de l'estimation corrigée par la CEFI dans sa duplique du 3 août 2018. Il en résulte qu'en fixant l'estimation fiscale du DDP ***** à 1'803'000 fr. fondée sur une moyenne entre la valeur de rendement, non contestée, de 1'757'143 fr., et la valeur des travaux indiqués par la recourante dans sa réplique du 17 juillet 2018, de 1'848'136 fr., la CEFI n'a pas violé la loi ni fait preuve d'un excès ou abus du pouvoir d'appréciation. 5. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure où il garde un objet, et à la confirmation de la nouvelle décision de l'autorité intimée rendue en cours de procédure (art. 83 LPA-VD). Compte tenu de la motivation défailante de la décision contestée du 3 avril 2018 et de sa modification à l'avantage du recourant par duplique du 3 août 2018, un émolument judiciaire réduit sera mis à la charge du recourant, qui succombe pour le surplus sur ses conclusions tendant à aligner l'estimation fiscale de son DDP sur la valeur ECA du bâtiment, le solde des frais de procédure ne pouvant être mis à la charge de la CEFI (art. 49 al. 1 et 2, 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 a contrario, 91 et 99 LPA-VD).

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