

VD_OMNI EF.2019.0004 vom 23. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2019.0004

FR: VD_OMNI EF.2019.0004 du 23 août 2021

IT: VD_OMNI EF.2019.0004 del 23 agosto 2021

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles district de Lavaux-Oron |
Recours contre la nouvelle estimation fiscale de deux lots de PPE loués comme bureaux et dépôts. Grief tiré de la prétendue irrégularité de la composition de la commission d'estimation fiscale qui a statué écarté (consid. 3 à 5). Sur le fond, c'est à juste que l'autorité ne s'est pas écarté du prix de vente pour arrêter la valeur vénale des biens-fonds en cause, la pénurie n'étant pas une circonstance extraordinaire au sens de l'art. 9 RLEFI. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) 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 et les délais prescrits (art. 7 al. 1, 27 al. 4 et 5, 77, 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36), il est recevable en la forme.

E. 2

Le recourant se plaint de ce que la décision entreprise ne respecte pas les conditions posées par la loi puisqu'elle ne mentionne pas la composition de l'autorité collégiale qui a statué et qui est de surcroît erronément désignée, violant ainsi l'art. 42 al. 1 let. a LPA-VD. a) Du point de vue formel, l'art. 42 LPA-VD prévoit qu'une décision doit contenir les indications suivantes, exprimées en termes clairs et précis: le nom de l'autorité qui a statué et sa composition s'il s'agit d'une autorité collégiale (let. a), le nom des parties et de leurs mandataires (let. b), les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (let. c), le dispositif (let. d), la date et la signature (let. e), respectivement l'indication des voies de droit ordinaires ouvertes à son encontre, du délai pour les utiliser et de l'autorité compétente pour en connaître (let. f). Selon la jurisprudence, lorsque la composition de l'autorité appelée à statuer ne lui est pas communiquée, le justiciable est censé connaître cette information lorsqu'elle est aisément disponible, par exemple par le truchement d'un annuaire officiel ou d'un site internet (cf. ATF 135 II 430 consid. 3.3.2 p. 438; 134 I 20 consid. 4.3.1 p. 21/22, arrêts CDAP GE.2020.0170 du 4 février 2021 consid. 4 ; AC.2020.0075 du 30 septembre 2020 consid. 2; AC.2010.0198 du 14 octobre 2011 consid. 2a). L'art. 42 al. 1 let. a LPA-VD ayant pour vocation d'assurer le droit d'être entendu du recourant, en lui permettant notamment de demander la récusation de membres de l'autorité collégiale, le vice peut être guéri si le nom et la composition de l'autorité peuvent être établis par d'autres moyens (voir dans ce sens arrêt AC.2010.0198 du 14 octobre 2011). Une erreur dans la désignation de l'autorité ou de la composition de celle-ci n'entraîne pas l'annulation de la décision si c'est bien l'autorité compétente qui a statué et qu'elle l'a fait

dans une composition régulière; l'indication erronée a tout au plus une portée sous l'angle de la protection de la bonne foi (arrêt GE.2018.0213 du 24 septembre 2019 consid. 2f). b) En l'espèce, la décision de première instance n'est pas conforme aux exigences de l'art. 42 al. 1 let. a LPA-VD tant en ce qui concerne la désignation de l'autorité qui a statué qu'en ce qui concerne sa composition. En effet, la décision du 20 novembre 2018 porte l'en-tête de la Commission d'estimations fiscales du district du Jura-Nord-vaudois et n'indique pas les membres de l'autorité collégiale qui a statué. Il résulte toutefois de la décision sur réclamation du 11 septembre 2019 que ce vice formel a été corrigé lors de l'inspection locale du 12 juin 2019 lors de laquelle il a été indiqué au recourant, assisté par un mandataire professionnel, tant la composition de la commission ayant statué sur la nouvelle estimation fiscale le 20 novembre 2018 que celle de la commission statuant sur la réclamation, ainsi que les raisons de l'erreur de désignation et de changement des membres entre l'estimation litigieuse et la procédure de réclamation. Au vu de la jurisprudence susmentionnée, il convient donc d'admettre que les vices formels affectant la décision du 20 novembre 2018 sous l'angle de la violation de l'art. 42 al. 1 let. a LPA-VD ont été corrigés dans le cadre de la procédure de réclamation, de sorte qu'ils ne sauraient entraîner à eux seuls, comme le soutient le recourant, la nullité de dite décision, ni même son annulation. La décision sur réclamation du 11 septembre 2019 est, quant à elle, conforme aux règles formelles de l'art. 42 LPA-VD dans la mesure où elle énonce la composition de l'autorité collégiale, indique correctement les voies et délais de recours et est suffisamment motivée en fait et en droit. Certes, les imprécisions de l'autorité intimée quant à sa désignation et quant à sa composition sont regrettables et susceptibles de créer la confusion dans l'esprit de l'administré, comme l'autorité intimée le reconnaît par ailleurs dans la décision entreprise et comme le démontrent les mesures d'instruction complémentaires que le tribunal a dû ordonner pour clarifier la composition de l'autorité. Encore faut-il, sur la base des éléments recueillis dans le cadre de la procédure de recours, déterminer si c'est bien la commission compétente à raison du lieu qui a statué et si celle-ci l'a fait dans une composition régulière.

E. 3

Le recourant conteste la compétence à raison du lieu de l'autorité qui a statué ainsi que sa composition régulière. Il s'agit d'un grief à caractère formel dont le bien-fondé entraînerait l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès et des moyens que le recourant soulève dans la procédure au fond (cf. ATF 142 I 93 consid. 8.3 p. 95; 139 III 120 consid. 3.2.2 in fine p. 125 et la jurisprudence citée). a) Le droit à une composition régulière de l'autorité est régi par les art. 29 et 30 al. 1 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst.; RS 101) et par l'art.

E. 6

par. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH; RS 0.101). L'art. 30 al. 1 Cst. s'applique aux seules autorités judiciaires, tandis que l'art. 29 al. 1 Cst. vise l'ensemble des autorités, qu'elles soient judiciaires ou administratives. En effet, selon son texte clair, l'art. 30 al. 1 Cst. ne s'applique qu'aux autorités ou magistrats qui exercent des fonctions juridictionnelles, le critère déterminant étant la nature fonctionnelle et non organique de l'autorité (ATF 142 I 172 consid. 3.1 p. 173 et les réf. citées). D'après une jurisprudence constante, l'art. 30 al. 1 Cst. n'exige pas que l'autorité judiciaire appelée à statuer soit composée des mêmes personnes tout au long de la procédure (cf. ATF 117 Ia 133 consid. 1e p. 135 et la réf.; TF 4A_263/2012 du 22 octobre

2012 consid. 2.1.2). La modification de la composition de l'autorité judiciaire en cours de procédure ne constitue donc pas en tant que telle une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. Elle s'impose nécessairement lorsqu'un juge doit être remplacé par un autre ensuite de départ à la retraite, d'élection dans un autre tribunal, de décès ou en cas d'incapacité de travail de longue durée. Il serait en revanche inadmissible de remplacer sans raison un juge après que des mesures d'instruction importantes ont été mises en œuvre, comme en matière pénale l'audience principale garantissant l'oralité des débats pénaux (TF 1B_311/2016 du 10 octobre 2016 consid. 2.2 et les arrêts cités). Le seul fait que le juge n'ait pas participé à une mesure d'instruction n'est pas constitutif d'une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. Certes, les parties à un procès ont droit à ce que seul un juge qui a connaissance de leurs allégués et de la procédure probatoire prenne part à la décision. Selon la jurisprudence, il suffit cependant que le juge intervenant pour la première fois dans une affaire ait pu prendre connaissance de l'objet du litige par l'étude du dossier (ATF 141 V 495 consid. 2.3 p. 500; 117 Ia 133 consid. 1e p. 134). Si une modification intervient dans la composition de l'autorité de jugement constituée initialement, il appartient à ce tribunal d'informer les parties du remplacement de juges qui est envisagé et des raisons qui le motivent; les parties ne peuvent se voir reprocher un défaut de motivation de leur grief de violation de l' art. 30 al. 1 Cst. que si elles connaissent les motifs justifiant le changement. Le droit à une composition régulière du tribunal doit être examiné de la même façon que le droit à un tribunal indépendant (ATF 142 I 93 consid. 8.2 p. 94; cf. aussi TF 4A_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 2.1.3; 4A_430/2016 du

E. 7

A titre de mesure d'instruction, le recourant requiert la tenue d'une audience selon l'art. 13 LEFI qui dispose que la commission convoque le propriétaire si elle le juge nécessaire ou s'il le demande. Une telle audience a eu lieu en présence de la commission, du recourant et de son conseil dans le cadre de la procédure de réclamation, soit le 12 juin 2019. Le recourant a eu tout loisir à cette occasion de présenter son argumentaire et de demander les explications nécessaires à l'autorité, qui y a répondu, de manière suffisamment motivée, dans le courrier explicatif annexé à la décision sur réclamation du 11 septembre 2019. La cour peine à comprendre en quoi une nouvelle audience serait utile à la présente cause et rappelle que la procédure de recours est en principe écrite, une audience pouvant être ordonnée si les besoins de l'instruction l'exigent (art. 27 al. 1 et 99 LPA-VD). Le dossier de la cause est en l'occurrence complet et le recourant n'invoque aucun argument propre à justifier la tenue d'une audience. La demande de tenue d'une audience du recourant est dès lors rejetée. En effet, selon la jurisprudence, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1, 136 I 229 consid. 5.3, 134 I 140 consid. 5.3 et les références citées).

E. 8

Sur le fond, le recourant se plaint d'une mauvaise application de la loi, soit des dispositions topiques de la LEFI et du RLEFI, et considère que la décision entreprise est arbitraire. 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). b) Selon l'art. 20 LEFI, 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. A teneur 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 est ordonnée par le Conseil d'Etat, après enquête administrative, notamment à l'occasion de nouvelles mensurations cadastrales, ou, dans le cadre d'une commune, à la requête de la municipalité dûment autorisée par le conseil communal ou général (al. 2). L'art. 38 RLEFI précise que le conservateur du registre foncier note et signale à la commission de district les modifications survenues aux propriétés ou aux inscriptions y relatives qui peuvent influencer l'estimation des biens-fonds. c) L'art. 2 LEFI dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). La valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). Ce régime est conforme à l'art. 14 al. 1 LHID, à teneur duquel la fortune est estimée à la valeur vénale; toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée (v. à ce propos ATF 128 I 240 consid. 3). Selon l'art. 5 RLEFI, 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. (al. 1). Dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire. Les intérêts des dettes et les impôts ne peuvent pas être déduits (al. 2). L'art. 6 RLEFI prévoit que la valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'année précédente, tandis que l'art. 7 dispose 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 (al. 1) et que la justification du taux utilisé doit toujours pouvoir être faite de façon à conserver l'égalité de traitement d'imposition entre tous les immeubles (al. 2). Selon les Instructions du Chef du Département des finances pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les Instructions), pour les immeubles industriels et commerciaux, la valeur de rendement est déterminée sur la base du revenu locatif. Elle peut aussi être obtenue par rapport au prix de loyer annuel moyen par m². Des valeurs indicatives ne sont utilisées qu'à défaut de valeur locative "normale". Dans la règle, il y a lieu d'appliquer un taux de capitalisation de 8% du revenu brut. Aux termes de l'art. 8 RLEFI, 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 réserve cependant l'hypothèse dans laquelle les ventes ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont

l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achat extraordinaire dans des buts de spéculation, etc.), auquel cas ces transactions ne sont dans la règle pas prises en considération. d) En l'espèce, le recourant conteste la valeur vénale retenue par l'autorité intimée qui correspond au prix de vente tel qu'il résulte des actes notariés. Il estime que ce prix est "très supérieur" à la valeur du prix du marché pour des locaux similaires sis sur la même commune, voire dans le même district. Il se réfère à cet égard à une expertise réalisée en 2018 par le promoteur des autres lots de la PPE, tous vendus, qui fait état d'un prix de 245'000.- fr. par lot et soutient que la valeur de ses propres biens devrait être égale ou inférieure à ce montant. Il cite une abondante jurisprudence selon laquelle l'autorité peut s'écarter du prix figurant dans l'acte de vente si celui-ci s'écarte de plus de 20% de la valeur réelle déterminée par une expertise (EF.1997.0007 du 14 juillet 1997; EF.1999.0002 du 7 mai 1999; EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF. 1998.0009 du 10 août 1998). Le recourant fait valoir que l'autorité devrait également s'écarter du prix tel que figurant dans l'acte de vente en raison de circonstances exceptionnelles liées à la pénurie de locaux commerciaux dont l'acquéreur avait impérativement besoin pour l'exercice de son activité professionnelle (art. 9 RLEFI). L'autorité intimée a écarté ces arguments dans la décision sur réclamation, notamment les éléments comparatifs invoqués par le recourant en les estimant non pertinents au vu du fait que 35 sur 57 box de la PPE en cause appartenaient au même fonds d'investissement et étaient destinés à la location et non pas à la vente. Les lots invendus et appartenant à des particuliers ont été estimés entre 2010 et 2014, juste après la construction de l'immeuble, de sorte que la comparaison n'était pas non plus pertinente. La seule vente ayant eu lieu pour un objet identique, remontait à 2017 pour un montant de 250'000.- fr., soit une différence d'environ 10% en prix de vente avec la transaction du recourant et de 5% en termes d'estimation fiscale, ne justifiant pas de s'écarter du prix convenu par acte notarié. La commission a estimé pour le surplus qu'il n'y avait aucune autre circonstance extraordinaire selon l'art. 9 RLEFI lui permettant d'appliquer un autre critère. e) Le raisonnement de l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique. En effet, la loi prévoit clairement que la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, déterminée en premier lieu par son prix de vente, si celui-ci est connu. C'est seulement en l'absence d'une telle indication ou lorsque le prix de vente paraît s'écarter de manière sensible de la valeur du marché ou encore en présence de circonstances extraordinaires faisant douter de la conformité à la valeur vénale du prix convenu que l'autorité doit rechercher d'autres éléments de comparaison. En l'occurrence, en se référant à la valeur fixée par expertise en 2018 comme l'invoque le recourant (245'000.- fr.), ou à la valeur d'une vente d'un lot identique à celui du recourant intervenue en 2017 (250'000.- fr.), force est de constater que la différence avec le prix de vente tel qu'il ressort des actes notariés (280'000.- fr.) n'est pas à ce point sensible (moins de 20%) pour justifier le fait que l'autorité intimée s'en écarte. Au contraire, comme l'intéressé l'allègue, conclue dans une situation de relative pénurie, une augmentation des prix par rapport aux éléments comparatifs susmentionnés est compréhensible. Dite pénurie, ne constitue par ailleurs pas, au vu de la loi et la jurisprudence citée par le recourant (EF.1994.0017 du 6 juin 1994 et les références citées), une circonstance extraordinaire autorisant l'autorité à ne pas tenir compte du prix de vente convenu contractuellement. f) En ce qui concerne la valeur de rendement, le recourant critique le taux de capitalisation de 8% appliqué par l'autorité intimée aux locations en vigueur pour des box de catégorie et de superficie identiques sis sur le même site. Il procède à son propre calcul tout en admettant que celui de l'autorité intimée lui est plus favorable. La cour peine à comprendre le raisonnement du recourant sur ce point, si ce

n'est qu'elle pourrait l'interpréter comme une demande de reformatio in pejus. Dans la mesure où le calcul de rendement auquel a procédé l'autorité intimé est conforme à la loi (voir consid. 8c ci-dessus), la cour renonce à procéder à un nouveau calcul en défaveur du recourant. g) Pour le surplus, le recourant ne démontre pas en quoi la décision entreprise serait arbitraire ou disproportionnée.

E. 9

Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge du recourant qui succombe (art. 49 al. 1 et 91 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 et 91 LPA-VD).

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