

VD_OMNI EF.2023.0002 vom 16. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2023.0002

FR: VD_OMNI EF.2023.0002 du 16 février 2024

IT: VD_OMNI EF.2023.0002 del 16 febbraio 2024

Regeste

A. _____ /Commission d'estimation fiscale des immeubles | Confirmation de la décision de la Commission d'estimation d'estimation fiscale des immeubles, relative à la révision de l'estimation fiscale des parcelles à la suite d'une division de bien-fonds. L'autorité intimée a considéré à juste titre que les parcelles litigieuses, sises en zone constructible, devaient être évaluées selon les règles usuelles applicables aux terrains à bâtir, et non selon les règles applicables aux immeubles affectés à l'agriculture. Le recourant n'a en effet pas établi que ces parcelles, en nature de vigne, étaient effectivement intégrées à une exploitation agricole au sens de la LDFR. 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; RSV 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.

E. 4

En l'occurrence, le recourant soutient que ses terrains, dans la mesure où ils sont exploités à des fins viticoles, doivent être évalués à leur valeur de rendement. a) L'estimation fiscale des immeubles agricoles correspond à la valeur de rendement (art. 2 al. 5 LEFI). Cette disposition correspond à l'art. 14 al. 2 LHID (cf. arrêt EF.2008.0007 du 9 février 2009 consid. 2a). Par immeubles affectés à l'agriculture au sens de l'art. 14 al. 2 LHID, par souci de cohérence avec les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11), de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de la loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture (LAgr; RS 910.1), on entend ceux qui entrent dans le champ d'application de la LDFR et qui servent, de manière prépondérante, à l'agriculture (cf. implicitement dans ce sens l'arrêt 2C_873/2011 du 22 octobre 2012 consid. 5.2; arrêt EF.2008.0007 du 9 février 2009 consid. 2a; Hannes Teuscher/Frank Lobsiger, in: Zweifel/Beusch [éd.], Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4 e éd., 2022, n°38 ad art. 14 LHID). Cette définition équivaut à celle de l'art. 11 RLEFI, à teneur duquel les immeubles agricoles sont les terres et les bâtiments utilisés avant tout pour l'exploitation rurale. La notion d'immeuble agricole doit ainsi être concrétisée en coordination avec le champ d'application et les restrictions à l'aliénation du droit foncier rural (ATF 138 II 32 consid. 2.2.1 p. 36 s.; arrêts TF 2C_368/2019 du 13 mars 2020 consid. 2.2.4; 2C_317/2018 du 14 février 2020 consid. 2.3.2). Le champ d'application général de cette loi est défini par son art. 2, qui dispose de ce qui suit: " 1 La présente loi s'applique aux immeubles agricoles

isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole: a. qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, et b. dont l'utilisation agricole est licite. 2 La loi s'applique en outre: a. aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole; b. aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole; c. aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation; d. aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole." Dans l'affaire à la base de l'ATF 138 II 32 précité, il s'agissait d'un terrain non bâti situé intégralement dans la zone à bâtir, qui ne constituait pas l'"aire environnante appropriée" d'un immeuble comprenant des bâtiments et installations agricoles, au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LDFR. Le Tribunal fédéral a relevé que, dans un tel cas, le régime privilégié était exclu du seul fait que le terrain n'était pas bâti, indépendamment de la question de savoir si l'immeuble était utilisé pour l'agriculture et faisait partie d'une entreprise agricole. Cette solution s'écartait il est vrai de la pratique de certains cantons qui se basaient sur l'utilisation effective de l'immeuble. L'exclusion du régime privilégié se justifiait toutefois en particulier en présence d'un immeuble non bâti sis dans la zone à bâtir, en raison du fait que celui-ci n'était pas soumis aux restrictions d'aliéner du droit foncier rural (consid. 2.3.1 p. 38 s.). b) En l'occurrence, bien que le recourant soutienne qu'il exploite encore les vignes sises sur les parcelles en cause, il ne prétend pas que ces biens-fonds sont soumis à la LDFR. Le recourant n'établit en particulier pas qu'il exploiterait une entreprise agricole, au sens de la LDFR, incluant ces terrains; s'il allègue que la commission foncière ne se serait pas opposée au fractionnement, il n'a produit aucune pièce qui ferait état d'une approbation de cette autorité au sens de la LDFR. Il ressort au contraire de la pièce n°2 produite par l'autorité intimée que le recourant a certifié (en lien avec la vente de quatre parcelles issues notamment de la division de l'ancienne parcelle n° *****) que ces terrains n'étaient pas soumis à la LDFR. Les parcelles n° ***** et ***** à ***** étant sises en zone à bâtir, ce que le recourant ne conteste pas, elles ne peuvent en outre pas être visées par l'art. 2 al. 1 let. a LDFR, qui soumet à cette loi les immeubles agricoles isolés ou faisant partie d'une entreprise agricole, pour autant toutefois qu'ils soient situés hors de la zone à bâtir. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que l'autorité intimée a appliqué les dispositions relatives à l'estimation des terrains situés en zone à bâtir, étant précisé que l'art. 17 RLEFI, qui traite spécifiquement de la méthode d'estimation des vignes, ne s'applique que si les parcelles sont intégrées à une exploitation viticole, soit une entreprise agricole au sens de la LDFR (cf. arrêt EF.1997.0018 du 16 avril 1998 consid. 5). Dans le cadre de cet arrêt, le Tribunal administratif avait rappelé que la valeur d'un terrain dépend essentiellement de ce que l'on peut y faire et des possibilités de mise en valeur (d'un point de vue économique et juridique), 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.1997.0018 précité, consid. 5 et les références citées). Le recourant ne peut rien tirer par ailleurs de la loi du 21 novembre 1973 sur la viticulture (LV; BLV 916.125), qui ne contient aucune disposition prohibant notamment l'arrachage de vignes ou prévoyant une inconstructibilité des parcelles intégrées à un secteur viticole et inscrites comme telles au Registre foncier. L'autorité intimée a par conséquent évalué à juste titre les parcelles dont l'estimation est litigieuse sur la base des dispositions applicables aux terrains sis en zone à bâtir. Le

Tribunal n'a pour le surplus pas de raison de s'écarter de l'évaluation de la CEFI, qui a retenu une valeur vénale approximative 1'000 fr. le m², s'appuyant notamment sur le prix de vente obtenu par le recourant en lien avec la vente, récente, d'autres parcelles issues de la division de l'ancienne parcelle n°*****. Même si le recourant semble en outre soutenir que le détachement des parcelles n°***** à ***** de la parcelle n°***** ait été effectué sans son consentement, il ne conteste pas que les conditions posées à la révision de l'estimation fiscale sont réalisées, la parcelle n°***** ayant bien fait l'objet d'une division. Il n'y a au surplus pas lieu d'entrer en matière sur sa demande tendant à ce que l'admission du recours soit subordonnée à la réunion des parcelles fractionnées – opération dont le recourant allègue qu'elle est en cours –, puisque, même en un seul tenant, la parcelle devrait être estimée selon les mêmes principes que ceux exposés ci-dessus. L'estimation fiscale des parcelles n° ***** et ***** à ***** doit dès lors être confirmée.

E. 5

Il n'y a enfin pas lieu d'entrer en matière sur la demande du recourant tendant à ce qu'un arrangement à l'amiable soit trouvé avec l'autorité intimée. La question litigieuse – qui dépend uniquement de l'affectation des parcelles litigieuses à la zone à bâtir – ne se prête en effet pas à la conciliation (art. 84 LPA-VD).

E. 6

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.