

## **VD\_OMNI FI.1995.0048 vom 15. April 1996**

VD Tribunal cantonal, 1996-04-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.1995.0048](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1995.0048)

FR: VD\_OMNI FI.1995.0048 du 15 avril 1996

IT: VD\_OMNI FI.1995.0048 del 15 aprile 1996

### **Regeste**

MOEVENPICK GASTRONOMIE SA c/Commission communale de recours de LUINS | Taxe complémentaire de raccordement ensuite de travaux de rénovation prélevée sur la base de l'augmentation de l'est. fiscale. Dans le cadre de la révision générale, il n'est pas admissible de prélever la taxe complémentaire sur l'entier de la différence entre l'anc. et la nouvelle estimation. Il faut déterminer quelle part de l'augm. est due à la plus-value suite aux travaux. Il appartient à la commune de remédier à la lacune de son règl. qui ne prévoit rien dans les cas de rév. gén. LIC-4a-3 par anal.

### **Erwägungen**

#### **E. 10**

‰ de l'estimation des immeubles bâtis. L'art. 41 prévoit que si un bâtiment est transformé ou agrandi, l'augmentation de l'estimation fiscale est soumise à une taxe au taux de 10 ‰ ci-dessus. c) Selon la jurisprudence (v. arrêt FI 90/023, cons. 5a et les réf. citées) les taxes de raccordement communales perçues sur la base de la valeur d'assurance incendie sont des charges de préférence dont le prélèvement est justifié par la plus-value souvent importante que l'équipement réalisé par la collectivité publique, notamment les réseaux de distribution d'eau, confère aux biens-fonds privés et non un émolument (ou taxe au sens étroit) lié à une prestation publique. Elle n'est certes pas sans rapport avec les frais encourus par la collectivité publique à raison de la création du réseau d'égouts, dans la mesure où l'ensemble des recettes qui en découlent ne doit pas dépasser ces coûts, mais ce lien est moins étroit qu'en matière d'émoluments. En particulier, le principe d'équivalence, qui implique pour les émoluments une certaine correspondance entre le montant de la taxe et la valeur objective de la prestation, ne s'applique pas aux charges de préférence. Pour ces dernières, l'équivalence doit être respectée entre la contribution et la plus-value retirée (CCRI, arrêt B. du 6 décembre 1990, RDAF 1991 p. 163, spéc. p. 165; arrêt du TA FI 90/23 du 1<sup>er</sup> février 1993). Le tribunal fédéral a admis le calcul des taxes de raccordement sur la base de la valeur ECA. Il a en outre admis non sans réserve la prise en compte comme valeur de base de l'estimation fiscale des immeubles en disant ce qui suit (ATF 106 Ia 241, cons. 4d; JdT 1982 I 492): (...) On ne saurait cependant affirmer que la valeur d'estimation des immeubles serait une base de calcul vraiment insoutenable et que la référence à cette valeur ne pourrait reposer sur des motifs objectifs. Ce mode de calcul est en tout cas valable aussi longtemps que l'on peut garantir que les valeurs d'estimation des différents bien-fonds - c'est-à-dire de ceux qui ont été bâtis depuis longtemps et de ceux qui l'ont été récemment - se trouvent dans un rapport raisonnable entre elles et qu'il n'y a pas de cas particuliers dans lesquels le terrain non bâti représenterait une partie extraordinairement grande de la valeur de l'ensemble de la propriété. (voir dans le même sens: arrêt de la CCRFR publié dans la RDAF 1985 p. 295 c. 5d; Marc-Olivier Buffat, Les taxes liées à la propriété foncière, en

particulier dans le canton de Vaud, thèse Lausanne 1989, p. 197). d) En l'espèce, la prise en compte de la valeur fiscale de l'immeuble comme base de calcul n'est pas contestée et doit être confirmée. 3.

Le recourant soutient en revanche qu'en cas de transformation de l'immeuble, les taxes complémentaires doivent être prélevées uniquement sur la base de la mise à jour de l'estimation fiscale suite aux transformations et non pas en fonction de l'augmentation de l'estimation dans le cadre d'une révision générale qui tient compte en outre de la plus-value de l'immeuble suite à l'écoulement du temps. Dans le cadre des estimations fiscales, il ressort de la jurisprudence constante de la Commission centrale, confirmée par le Tribunal administratif, que lorsque la mise à jour est provoquée par une transformation partielle, l'adaptation de l'estimation fiscale concernée doit être limitée à l'augmentation de valeur résultant des travaux effectués. En revanche, lorsque la mise à jour est provoquée par un transfert à titre onéreux ou par une transformation totale, la nouvelle estimation fiscale devra tenir compte de la valeur actuelle de l'immeuble en cause qui sera donc réévalué dans son entier (sur ce point, cf. Tribunal administratif, arrêts EF 92/006, du 11.8.1992, EF 91/005, du 6.7.1992; CCEF M. Fe. du 2.10.1981; R. Co. du 31.1.1991, et les références citées). Même s'il n'est pas critiquable de ne pas procéder à une mise à jour dans le cadre de la révision générale, mais d'attendre la fin des travaux pour réestimer l'immeuble dans son entier dans le cadre de la révision générale, comme l'a fait en l'espèce la Commission d'estimation, l'autorité communale ne saurait cependant s'y référer pour calculer les taxes complémentaires au sens des art. 35 REU et 41 RDE qui mentionnent clairement que la taxe doit être perçue proportionnellement à l'augmentation de la valeur fiscale suite aux transformations qui vise le cas de la mise à jour suite à des transformations. Le règlement ne prévoit pas les cas où l'immeuble est transformé durant une période de révision générale des estimations fiscales et que la mise-à-jour de l'estimation fiscale suite aux transformations est incluse dans la nouvelle estimation effectuée selon les critères de la révision générale. L'art. 4a, al. 3 LIC prévoit qu'une taxe complémentaire de raccordement ou d'introduction ne peut être perçue que si des travaux ont été entrepris dans l'immeuble. Cette disposition a été introduite par le Grand Conseil pour mettre fin à la pratique de nombreuses communes consistant à prélever une taxe complémentaire suite à tout réajustement de la valeur ECA indépendamment du fait que celui-ci advienne suite à des travaux de transformation ou pour des raisons de pure assurance (réajustement d'une valeur ancienne devenue insuffisante, complément valeur à neuf, etc....) (Circulaire no 1240 du Service de l'intérieur aux autorités communales, p. 4). Cette disposition vise donc à interdire le prélèvement d'une taxe complémentaire pour une plus-value de l'immeuble comme le réajustement d'une valeur ECA ancienne devenue insuffisante. Elle doit être appliquée par analogie lorsque la taxe complémentaire est perçue sur la base de l'estimation fiscale de l'immeuble. Il n'est donc pas admissible de prélever une taxe complémentaire suite à une augmentation de l'estimation fiscale qui n'est pas due qu'à des travaux, mais qui tend principalement à réajuster une estimation fiscale ancienne devenue insuffisante comme c'est le cas de la révision générale des estimations. En l'espèce, il est vrai que les articles 35 REU et 41 RDE ne disent pas expressément que c'est l'augmentation de l'estimation fiscale suite à la transformation ou à l'agrandissement ou à la reconstruction (art. 35 REU) du bâtiment qui donne lieu à une taxe complémentaire et non pas une augmentation de la valeur fiscale pour d'autres raisons. C'est cependant la seule interprétation possible au vu des principes énoncés ci-dessus. Par conséquent, dans les cas où, comme en l'espèce, des transformations ont eu lieu sur un bâtiment durant une période de révision générale des estimations fiscales et que la plus-value du bâtiment due aux travaux de transformations est incluse dans la plus value

du bâtiment depuis la dernière estimation fiscale, la commune ne peut pas se contenter de prélever des taxes complémentaires sur la différence entre l'ancienne estimation fiscale et la nouvelle estimation établie selon les principes de la révision générale comme elle l'a fait en l'espèce, sous peine de violer les dispositions légales précitées. La situation des recourants est certes une situation rare puisque le Conseil d'Etat ordonne une révision générale des estimations fiscales tous les dix ou vingt ans et qu'il n'y a dès lors que peu de cas où la transformation d'un bâtiment est effectuée durant l'une de ces périodes. Cela ne veut toutefois pas dire que, faute de base légale réglant ces cas, la municipalité soit autorisée à interpréter son règlement de façon extensive. Elle doit s'en tenir à la règle générale de l'art. 4a al. 3 LIC, qui ne permet de prélever une taxe complémentaire qu'en fonction de la plus-value due aux travaux de rénovation. Interpellée par le tribunal, la commission d'estimation fiscale a produit les procès-verbaux de la nouvelle estimation en indiquant qu'il lui était impossible de dire quelle part de l'augmentation de l'estimation fiscale concernait la plus-value suite aux travaux de transformation. Il appartient dès lors à la commune de trouver une solution pour prélever, dans le cas d'espèce, les taxes complémentaires litigieuses de manière conforme au règlement, ce qui veut dire que celles-ci ne peuvent être calculées qu'en fonction de l'augmentation de la valeur fiscale due aux travaux de transformation. La nouvelle décision à rendre nécessite que la commune arrête elle-même une interprétation de ses règlements qui soit conforme aux principes rappelés ci-dessus. Le tribunal ne saurait donc se substituer à la commune pour effectuer le calcul des taxes complémentaires dues. 4. Au vu de ce qui précède, le recours est admis et la décision attaquée est annulée. Le dossier est renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat, la commune ayant agi dans le cadre de sa puissance publique. La commune versera à la recourante la somme de fr. 800.- à titre de dépens.

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