



COMMUNE
de
ROMANEL-SUR-LAUSANNE

RAPPORT MUNICIPAL

No 17/2022

au Conseil communal

* * *

**Réponse à l'interpellation de Monsieur le Conseiller
communal Henri Pisani**

**Fonctionnement de la commission d'estimation fiscale des
immeubles**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Objet de l'initiative

Lors de sa séance du 24 mars 2021, le Conseil communal a accepté la prise en considération d'une interpellation déposée par Monsieur le Conseiller communal Henri Pisani figurant en annexe du présent préavis et posant un certain nombre de questions sur le fonctionnement de la commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne.

Dans un premier temps, l'interpellant rappelle les dispositions légales en vigueur et en particulier la loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) du 18 novembre 1935 et son règlement d'application (RLEFI) du 22 décembre 1936.

Dans une seconde partie, l'interpellant pose un certain nombre de questions à la Municipalité concernant tant le fonctionnement général de la commission d'estimation fiscale des immeubles que son mode opératoire particulier pour la commune de Romanel-sur-Lausanne.

C'est à cette seconde partie que la Municipalité propose à votre Conseil les réponses suivantes.

Réponse aux questions posées

Considérant que les mises à jour sont régulièrement effectuées (art. 37 RLEFI), à quelle fréquence, sous quel format, selon quel protocole sont-elles communiquées à la Municipalité ?

L'art. 20 al LEFI précise que la mise à jour des estimations est effectuée « périodiquement » par le conservateur ou la commission du district. Parallèlement, deux autres méthodes de mise à jour sont prévues par la loi, à savoir la révision générale ordonnée par le Conseil d'État ou la Municipalité autorisée par le Conseil communal (art. 22 LEFI) ou spécifique par le propriétaire lui-même (art. 23 LEFI).

La révision générale (art. 22 LEFI) 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. » ; à la lecture de l'interpellation, il semble clair que cette option n'est pas celle évoquée par l'interpellant, à instar du cas prévu à l'art. 23 qui ne concerne que le propriétaire du bien-fonds et dont le traitement est, de toute manière, confondu avec la procédure de mise à jour définie par l'art 20.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Municipalité, de définition précise de la fréquence admise. En ce qui concerne notre commune, la commission se réunit généralement entre deux et quatre fois par an (cela n'a pas été le cas en 2020 et 2021 pour des raisons sanitaires), sur convocation de son président.

Peu avant la séance, la Municipalité, via son représentant au sein de la commission (voir réponse suivante), reçoit une liste des parcelles que la commission doit réévaluer. Cette liste est dressée par le conservateur du registre foncier selon l'art 36 RLEFI et est envoyée aux membres qui peuvent la corriger ou la compléter au besoin.

Pendant la séance, l'ensemble des parcelles concernées est passé en revue et une décision est rendue, à la majorité de la commission, pour chacune d'entre-elles.

Enfin, faisant suite à la séance, les estimations faites par la commission pour la mise à jour sont communiquées par écrit aux intéressés, à savoir aux propriétaires des parcelles concernées. La commune n'est pas tenue au courant de ces estimations et ne peut s'y opposer, étant représentée au sein de la commission elle-même.

Vu l'importance que ces opérations prennent ou peuvent prendre dans l'une des seules sources de revenu que notre Exécutif peut valablement encadrer, un Conseiller municipal est-il membre de la Commission de district pour les estimations concernant notre commune ?

Oui, la Municipalité est représentée dans la commission de district pour les estimations comme le prévoit l'art. 5 al 4 LEFI. Elle représente 1/3 de cette commission.

Dans l'affirmative, qui l'a été en 2016-2021 et qui est cette personne pour 2021-2025, dans la négative quid de cette situation ?

Pendant la législature 2016-2021, il s'agissait de M. Crot. Pour la législature 2021-2025, c'est M. Favre qui a été nommé par la Municipalité au sein de cette commission.

[..] Quels processus robustes sont mis en œuvre, respectivement engagés afin que les données nous concernant soient dûment contrôlées et avalisées par notre Municipalité dans les temps légaux permettant de faire valoir ses droits (réclamation, révisions, modifications EF) dans les 30 jours le cas échéant ?

La LEFI ne prévoit aucune possibilité pour la Municipalité de faire recours contre une décision d'estimation fiscale, ni même d'adresser une réclamation à la commission.

En effet, la procédure de réclamation (art. 12 et ss. LEFI) ne donne la compétence de réclamation qu'au propriétaire seul. Notons que la commission va ensuite réexaminer sa décision initiale ce qui ouvre ensuite une procédure de recours au tribunal cantonal (CDAP) selon les modalités décrites dans la loi sur la procédure administrative (LPA-VD).

La seule option, pour la commune, d'initier une procédure de recours devant la CDAP serait de faire valoir qu'elle est atteinte par la décision et qu'elle dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée ce qui lui donnerait qualité pour former recours au sens de l'art

75 let. a LPA-VD qui renvoie à l'art 89 al 1 de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF). À la connaissance de la Municipalité, une telle action n'a jamais été tentée dans le canton de Vaud, aucune jurisprudence n'étant disponible sur le sujet.

En l'état, il semble donc que l'autorité communale ne dispose pas de moyen pour faire valoir ses droits dans le cas d'une évaluation effectuée par la commission qui lui serait défavorable. Un avis de droit plus détaillé pourrait confirmer cette évaluation qui devrait, si elle se révélait correcte, probablement être transmise aux autorités cantonales pour suite utile.

Conclusion

La Municipalité considère avoir, par la présente, répondu aux questions posées par Monsieur le Conseiller communal Henri Pisani concernant le fonctionnement de la commission d'estimation fiscale des immeubles.

Elle se déclare sensible aux arguments financiers développés par l'interpellant concernant les retombées financières liées à cette évaluation fiscale ; elle relève cependant, comme démontré dans les réponses aux différentes questions, que cette évaluation est en grande partie d'objet cantonale et non communal en application des lois existantes.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-sur-LAUSANNE

- vu la réponse municipale n° 1/2021 adoptée en séance du 30 mai 2022 ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

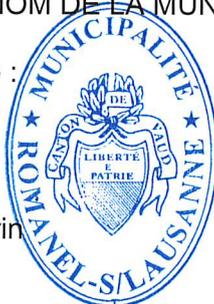
- de dire qu'il est ainsi répondu à l'interpellation déposée par Monsieur le Conseiller communal Henri Pisani concernant le fonctionnement de la commission d'estimation fiscale des immeubles.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :



Claudia Perrin



Le Secrétaire :



Nicolas Ray

Romanel-sur-Lausanne, le 30 mai 2022

Délégué de la Municipalité : M. Denis Favre

Annexe : Texte du projet