

NE_GERICHTE CDP.2012.321 vom 31. März 2014

NE Tribunal cantonal, 2014-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2012.321

FR: NE_GERICHTE CDP.2012.321 du 31 mars 2014

IT: NE_GERICHTE CDP.2012.321 del 31 marzo 2014

Erwägungen

E. 9

al. 3LDMIaux immeubles nouvellement construits et destinés à l'habitation devrait s'appliquer à la rénovation complète d'un bâtiment affecté précédemment à d'autres fins. Ils postulent ainsi une préséance, en matière de taux des lods, de l'affectation de l'ouvrage à des fins d'habitation. L'auteur qu'ils citent (Thomas, Les droits de mutation, étude des législations cantonales, th. Lausanne 1991, p. 212) récapitule l'historique de l'article 9LDMI dans les termes suivants: cette disposition reprendrait le principe d'un allègement introduit par décret du 16 juin 1853 à l'ancien Code des lods de 1842, abrogé et remplacé par décret du 15 février 1966 portant réduction des lods en cas d'aliénation d'un immeuble nouvellement construit. Dans la mesure où les bases légales invoquées consistent en règlements d'exécution, elles ne peuvent pas être facilement reconstituées. Avant la codification des droits de mutation dans laLDMI, la pratique en matière de lods ressortait fréquemment de l'usage ou du droit coutumier. Le taux réduit pour les immeubles nouvellement construits et destinés à l'habitation ne ressortait en tous les cas pas d'une disposition expresse du Code des lods de 1842. Cette entorse au principe de la légalité développé sous lettre b) ci-dessus s'explique par le fait qu'un allègement est rarement contesté quelles que soient les conditions formelles de son octroi. Les discussions au Grand Conseil concernant le projet deLDMI, destiné à remplacer le code des lods ainsi que la législation complémentaire adoptée en la matière, ne donnent que peu d'informations. Tout au plus le Conseil d'Etat a-t-il précisé (Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil à l'appui d'un projet de loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers du 04.04.1990 [BOGC 1990, vol. 156 I, p. 327 ss]) qu'en ce qui concerne la perception des demi-lods, le projet maintenait pour l'essentiel la réglementation existante et, en ce qui concerne les demi-lods pour les immeubles nouvellement construits et destinés à l'habitation, il convenait de fixer une date à partir de laquelle une nouvelle construction devait être annoncée à l'autorité compétente (p. 332 in fine). Ce rapport mentionne une proposition de la Chambre immobilière neuchâteloise visant à ne percevoir que des demi-lods lorsqu'une acquisition de maisons familiales ou d'appartements est destinée au logement de l'acquéreur ou de sa famille, une idée jugée séduisante, mais rejetée par le Conseil d'Etat en raison de contraintes financières et de l'option choisie de privilégier une réduction du taux plutôt qu'une multiplication des exceptions (p. 333 in fine). Après son renvoi en commission (p. 343), le projet de loi n'a pas connu de modification substantielle de l'article 9. La Commission Fiscalité du Grand Conseil a confirmé dans son rapport que le projet ne comportait pas d'innovations fondamentales (BOGC1991 vol. 157 II, p. 1588 ss, 1628), que le taux des lods était abaissé de 4 à 3 % de manière générale, et qu'ils étaient fixés, en cas d'allègement, non pas à la moitié, mais à 2 %. Tel était le cas en présence d'une première acquisition de son propre logement ou de l'aliénation d'un immeuble nouvellement construit (ch. 2.1 let. b, p. 1592). Dans ce dernier cas, la discussion a porté sur les modalités

de l'annonce à faire à l'autorité (BO-GC 1991 II p. 1632, ch. 4.4.7).

e) Ainsi, s'il est exact que le souci de favoriser l'accession à la propriété immobilière, spécifiquement des ménages ou des familles, a bien été invoqué au cours des débats parlementaires, on ne peut en tirer aucun argument en faveur de la thèse des recourants. La teneur de la loi est claire: la notion d'immeubles nouvellement construits, ceux-ci étant définis à l'article 655 CC selon l'article 3LDMI, exclut par son libellé même ceux qui comporteraient déjà un bâtiment. L'usage de celui-ci avant son affectation-consécutive à l'aliénation-ne joue aucun rôle. La qualification de "destiné à l'habitation" donne lieu à un autre allègement du taux à 2,2 %, à l'article 11LDMI, mais uniquement pour les immeubles destinés à l'habitation principale et s'il s'agit de la première acquisition de ce genre. Cet allègement porte sur la personne de l'acquéreur et le souci de favoriser l'habitation principale en mains propre, et non sur l'immeuble. Il n'existe donc pas dans la législation neuchâteloise d'intention de favoriser l'accession à la propriété immobilière et de favoriser la construction en-dehors de ces deux dispositions. L'article 9 al. 2LDMI restreint par ailleurs à un seul transfert le taux réduit pour un immeuble nouvellement construit et destiné à l'habitation, ce qui plaide également à l'encontre de la thèse d'une lacune soutenue par les recourants.

5. Les recourants invoquent la décision de la CVAL du 19 mai 2011 autorisant la vente des articles [b] à [c], copropriétaires de l'article de base [a] du cadastre de B., fondée sur l'article 6 al. 2 let. c de la loi cantonale limitant la mise en vente d'appartements loués du 22 mars 1989 (LVAL; RSN 846.0). Cette disposition permet d'autoriser la vente si l'appartement est soumis au régime de la propriété par étage dès la construction de l'immeuble. Ils y voient la confirmation que la vente et la rénovation projetées sont assimilables à une nouvelle construction. Ce point de vue ne peut pas être suivi. D'une part, l'appréciation de la CVAL relève d'une législation dont l'objectif est de protéger les locataires contre la pénurie de logements et peut difficilement étayer par analogie une décision en matière de droits de mutation. Le fait que les travaux d'aménagement soient d'un coût supérieur au prix d'acquisition de l'immeuble, qui permet à la CVAL de considérer que la constitution de parts de copropriété par étages est survenue dès la construction n'a pas d'impact en matière de droits de mutation. Les recourants ne développent d'ailleurs pas leur argumentation à ce sujet. Demeure ouverte la question d'une possible application de l'article 6 al. 2 let. a LVAL, et non de la let. c, dans la décision citée.

6. A titre subsidiaire, les recourants demandent une réduction de l'assiette des droits de mutation, perçus au taux plein, en ce sens que seule la contre-valeur de l'acquisition du terrain et de l'ancien bâtiment serait soumise aux lods. Dans deux arrêts du 31 mai 2012 (CDP.2011.148 (non publié) et CDP.2011.156), la Cour de céans a détaillé la genèse de l'article 5aLDMI et la pratique des autorités fiscales avant l'introduction de cette disposition dans la loi. Pour rappel, l'assiette des droits de mutation, selon l'article 5LDMI, est l'ensemble des prestations auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur ou de tiers pour l'immeuble ou le droit transféré, y compris les accessoires, l'article 5aLDMI introduisant le cas particulier d'une assiette globale en présence de constructions clés en main ou de contrats de vente liés avec un contrat d'entreprise assimilable à l'acquisition d'une construction ou d'une unité d'étage clés en main. Dans ce cas, les lods sont calculés sur le prix global comprenant le prix du terrain et le prix de l'ouvrage. Cette disposition a été introduite par la loi du 5 septembre 2007 avec effet au 1er janvier 2008 et elle permet, en résultat, d'étendre l'assiette des droits de mutation à une construction qui

n'est pas encore réalisée ou pas entièrement, au moment du transfert du bien-fonds dont elle fera ensuite partie intégrante par accession. La situation est la même lorsqu'un immeuble construit doit être démoli et reconstruit, ou lorsqu'un immeuble construit doit être rénové en profondeur, de sorte que les droits portent non pas sur le bien aliéné, mais sur un bien moyennant diverses transformations à venir, et donc sur une part de contre-prestation qui n'est pas encore réalisée et n'a donc pas encore un caractère immobilier. La Cour de céans a relevé dans ces arrêts que la pratique des autorités de recours neuchâtoises avait fluctué, mais s'était ensuite confirmée en faveur d'une assiette globale lorsque les contrats de vente et d'entreprise dépendaient l'un de l'autre au point que l'un n'aurait pas été conclu sans l'autre, sans que la qualification de contrat "clés en main" soit déterminante (arrêts précités, cons. 2 et 3). La jurisprudence du Tribunal fédéral met également l'accent sur le lien existant entre les contrats de vente et d'entreprise, et estime que la disposition légale relative à l'assiette globale des lods est une prescription de nature économique dont l'interprétation doit se faire sur la base de considérations économiques, l'appréciation dépendant d'un examen de toutes les circonstances du cas (pour Zoug, voir GVP 2002, p. 253 et, pour Berne, BVR 2001, p. 193 cons. 3aa avec référence à la jurisprudence du TF du 26.11.1996 [2P.159/1994], ZBl 82/1981, p. 166 ss, Archives 44, p. 61 ss, 50, p. 445, RF 33, p. 166 et ATF88 I 217, 91 I 173 ss).

b) En l'espèce, il ressort du contrat du 20 mai 2011 signé entre SI A. SA et X1, dont l'articulation est similaire à ceux conclus avec les autres recourants, que la prénommée acquiert un "appartement en PPE () du cadastre de B. ainsi qu'une place de parc extérieure ()", étant précisé que "l'objet vendu est en voie de transformation selon ce qui est dit plus bas". Le chiffre IV du contrat, intitulé "Conditions générales / contrat d'entreprise", dispose sous chiffre 1 que l'acquéreur "passe un contrat d'entreprise, simultanément au présent acte, avec la société D. Sàrl." Ce contrat dispose en particulier que sauf changements exigés et signés par l'acquéreur, l'appartement sera terminé conformément au descriptif général de construction et aux plans (let. a) et règle le sort des changements désirés par l'acquéreur et provoquant une plus-value, les travaux hors descriptif, les moins-values pouvant résulter des désirs exprimés par l'acquéreur et la responsabilité de celui-ci pour d'éventuels retards dus à des modifications du descriptif et des plans. Le contrat fixe la date d'entrée en jouissance et précise qu'à cette date et sauf événement majeur, l'appartement sera mis à disposition complètement terminé. Le contrat prévoit la cession à l'acquéreur de toutes les garanties contractuelles et légales que la venderesse possède envers les personnes ayant participé à la construction. Les "Conditions spéciales" précisent que l'unité d'étages vendue est un élément d'un bâtiment en voie de transformation et le prix est fixé en fonction des spécificités de l'unité. Sont annexés au contrat de vente immobilière un descriptif et un lot de plan, ainsi qu'un contrat d'entreprise générale.

Il est ainsi patent que le contrat d'entreprise est lié au contrat de vente au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Par ailleurs, le fait que le permis de construire pour transformer l'ancien hôtel C. en habitation collective de 25 appartements a été requis par l'entreprise générale en charge de la réalisation des travaux et octroyé avant la conclusion des contrats de vente démontre si besoin est la connexité existant entre les deux contrats, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner d'autres spécificités des dispositions convenues. Les contrats d'achat et d'entreprise générale constituent un tout et justifient la perception des lods sur l'assiette globale de l'article 5aLDMI.

7. Le recours est rejeté. Les recourants qui succombent doivent supporter les frais de procédure, compensés par leur avance de frais de 770 francs. Compte tenu de l'issue de la procédure, il n'y a pas lieu à allocation de dépens.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge des recourants les frais de la procédure par 770 francs, compensés par leur avance de frais.

3. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 31 mars 2014

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