

# NE\_GERICHTE TA.1998.357 vom 18. März 1999

NE Tribunal cantonal, 1999-03-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_TA.1998.357](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.1998.357)

FR: NE\_GERICHTE TA.1998.357 du 18 mars 1999

IT: NE\_GERICHTE TA.1998.357 del 18 marzo 1999

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable. 2. a) Selon la loi concernant la perception des droits de mutation sur les transferts immobiliers du 20 novembre 1991 (RSN 635.0), l'Etat perçoit des droits de mutation, appelés lods, sur les transferts immobiliers entre vifs à titre onéreux (art.1). Constitue un transfert, au sens de cette loi, l'exécution de tout acte juridique ou combinaison d'actes juridiques, quelle qu'en soit la forme, ayant pour effet de conférer la propriété à un tiers, juridiquement ou économiquement (art.2 al.1). Les transferts sont immobiliers lorsqu'ils ont pour objet des immeubles ou des droits sur des immeubles au sens du droit civil (bien-fonds, droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier, mines, parts de copropriété d'un immeuble). Sauf convention contraire, les lods sont dus par l'acquéreur (art.3, 4). Ne sont en particulier pas soumis aux lods les acquisitions par voie successorale ou résultant du partage d'une communauté héréditaire (art.8 litt.d). b) En l'espèce, se fondant sur la notion de mutation du droit civil, le recourant conteste que la sortie d'indivision en cause constitue un transfert soumis au paiement des lods. Certes, au sein de la propriété commune, chaque communiste a, en principe, la position juridique d'un propriétaire unique sur la chose entière, tout en étant limité dans ses droits par les droits concurrents des autres membres. Lorsqu'un des communistes sort de la communauté, sa part accroît celle des autres membres sans qu'un acte juridique spécial ne soit nécessaire. Les communistes restants n'acquièrent en fait pas de droit nouveau, mais ils profitent de ce départ par l'élimination d'une limite à leurs droits respectifs sur l'ensemble de la chose. A l'inverse, il y a diminution des droits des autres communistes lorsqu'une nouvelle personne entre dans la communauté. La doctrine civile en général ne reconnaît pas une mutation dans ces changements. En revanche, pour l'autorité fiscale, ces changements sont en général des mutations économiques et les droits de mutation sont perçus au prorata de l'augmentation des parts résultant de la modification de l'état de la communauté. Celle-ci peut également prendre fin par l'acquisition, par un des communistes, de l'ensemble des parts de l'immeuble. Dans cette hypothèse, seule la valeur des parts acquises doit être en principe imposée, car celui qui rachète les parts est déjà propriétaire "économique" de la sienne (Olivier Thomas, Les droits de mutation, thèse, Lausanne 1991, p.67-68, 73-74 et les références; v. aussi ATF 87 I 342, JT 1962 I 328). Contrairement au droit de certains autres cantons, la loi neuchâteloise précitée ne dit pas expressément que la sortie d'un membre d'une société simple propriétaire d'immeubles doit être considérée comme un transfert de propriété imposable, pas plus qu'elle n'exonère des lods les conséquences de la fin de la propriété commune (v. Thomas, op.cit., p.74). Il convient dès lors d'interpréter son texte pour en dégager le sens véritable. 3. a) Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre. Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il y a lieu de rechercher la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres

dispositions légales, de son contexte, du but poursuivi, de son esprit ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle résulte notamment des travaux préparatoires (ATF 123 III 280 cons.2b/bb, p.285, 442 cons.2d, p.444 et les références). De même, lorsque le texte est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 123 III 233 cons.2, p.235 et les références).

b) De la lettre de l'article 2 al.1 de la loi du 20 novembre 1991, il ressort que constitue un transfert tout acte juridique qui a pour effet de conférer la propriété à un tiers, juridiquement ou économiquement. Dans son rapport à l'appui du projet de loi, le Conseil d'Etat a précisé au sujet de cette disposition : "En ce qui concerne la notion de transfert, c'est la réalité économique qui constitue le critère décisif, indépendamment de la forme juridique que les parties ont entendu donner à l'opération." (BGC 156 I, p.328) Il est certes exact de relever, comme le fait le recourant, que la sortie d'un membre de l'indivision ne confère pas à celui qui reste la propriété sur la chose puisque le droit de propriété de celui-ci s'éteint déjà juridiquement à la chose entière (art.652 CC). Toutefois, on ne peut nier non plus que la sortie d'indivision étend l'influence au sein de la communauté de ceux qui restent (Steinauer, Les droits réels, t.I, 2e éd. no 1391) ou, lorsque comme en l'espèce la sortie entraîne la fin de la communauté (art.654 CC), que le droit de propriété commune est transformé en un droit de propriété ordinaire. Ainsi, à tout le moins économiquement, les droits patrimoniaux de celui qui quitte la communauté sont alors transférés à celui ou ceux qui demeurent propriétaires de la chose. Pareille opération est donc bien envisagée par l'article 2 al.1 de la loi. Si tel n'était pas le cas, comme l'a relevé le département dans la décision attaquée avec pertinence, l'exonération prévue par le législateur pour les acquisitions résultant du partage des communautés héréditaires (art.8 litt.d) ne se justifierait pas. En effet, l'exonération de ce que la loi fiscale n'entend de toute façon pas soumettre à taxation n'aurait aucun sens. Certes, le recourant soutient que cette exonération démontre au contraire la volonté du législateur de ne pas assimiler à une mutation immobilière la renonciation par un propriétaire communiste à ses droits sur un bien immobilier. Ce faisant, il perd toutefois de vue non seulement la lettre de l'article 8 litt.d de la loi, mais de plus que celui-ci ne dit mot de toutes les autres communautés fondant une propriété commune, dont le nombre est d'ailleurs limité en droit (Steinauer, op.cit. n 1973 ss). Ainsi, force est de considérer que la sortie d'indivision en cause constitue bien un transfert soumis au paiement des lods.

4. Le recourant soutient par ailleurs qu'il doit bénéficier du taux réduit des lods de l'article 11 al.1 de la loi, lequel prévoit que si le transfert immobilier soumis aux lods a pour objet un immeuble destiné à l'habitation principale de l'acquéreur et qu'il constitue une première acquisition de ce genre dans le canton, les lods sont perçus au taux de 2,2 % (2 % dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31.12.1996). Il avance que la sortie d'indivision dont il est question ici n'a en rien modifié le fait que l'immeuble concerné demeure sa première et seule acquisition dans le canton à des fins d'habitation principale. Ce raisonnement ne se concilie ni avec la lettre ni avec l'esprit du texte légal. Celui-ci prévoit en effet que deux conditions doivent être cumulativement réunies. D'une part, l'immeuble doit être destiné à l'habitation principale de l'acquéreur. D'autre part, il doit s'agir de la première acquisition de ce genre dans le canton. Car, dans le cas de l'article 11 précité, il s'agit d'un encouragement à l'accès à la propriété de son propre logement (BCG 157 II, p.1630). Or, le recourant ne saurait nier qu'il a acquis (économiquement en partie seulement) l'immeuble en cause en 1993 déjà et que l'opération

ici litigieuse est évidemment subséquente. Par ailleurs, il est évident que l'opération objet du présent litige n'a pas pour cause le désir du recourant d'acquérir son habitation principale, puisqu'il y habitait déjà depuis 1993, mais bien le règlement patrimonial de la fin d'une union libre. 5. Il suit des considérants qui précèdent que le recours est mal fondé et qu'il doit être rejeté. Vu le sort de la cause, le recourant supportera les frais de la procédure. Il n'y a en outre pas lieu à allocation de dépens.

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