

VD_OMNI FI.1994.0148 vom 29. Februar 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-02-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1994.0148

FR: VD_OMNI FI.1994.0148 du 29 février 1996

IT: VD_OMNI FI.1994.0148 del 29 febbraio 1996

Regeste

c/ACI | La suppression d'un droit d'habitation constitué depuis une année n'entraîne pas celle du droit de mutation. Peu importe que l'annulation ait eu lieu précisément pour éviter les conséquences fiscales parce qu'il ne s'agit pas d'une erreur essentielle.

Erwägungen

E. 18

août 1995; ASA 56 p. 667 et ss). Il convient donc de se demander si l'annulation du droit d'habitation litigieux et les motifs sur lesquels elles se fondent lient l'autorité fiscale.

3. Le régime légal qui découle de l'art. 24 al. 1 ch. 4 et al. 2 CO peut être résumé en ce sens que l'erreur sur les motifs ne permet pas l'invalidation du contrat, sauf si elle est qualifiée, c'est-à-dire si l'erreur porte sur la base du contrat (pour reprendre la formulation du texte allemand de l'al. 1 ch. 4 : "Grundlagenirrtum"). Plus précisément, l'erreur dans laquelle se trouve la partie qui entend invalider le contrat doit être pour elle une condition nécessaire de la conclusion (sans changement important) du contrat (c'est le volet subjectif du problème); d'autre part, la loyauté commerciale doit permettre de considérer cette condition comme telle (c'est le volet objectif). De l'existence de l'élément objectif découle la présomption de fait de l'élément subjectif. Sur cette base, le Tribunal fédéral a adopté une jurisprudence extrêmement restrictive sur la question de savoir si l'erreur de droit peut être considérée comme essentielle; en bref, il a considéré que l'erreur portant sur une situation juridique (par exemple le point de savoir si l'objet de la vente était une chose volée, ATF 109 II 319, ou si la constructibilité d'un bien-fonds était inférieure à ce qui était présumé, voire inexistante, ATF 96 II 101) peut être considérée comme essentielle. En revanche, les erreurs portant uniquement sur les effets du contrat ne sont jamais essentielles, aux yeux du Tribunal fédéral (ATF 118 II 58, cons. 3). La question se pose dans des termes similaires en matière fiscale. A cet égard, la jurisprudence, essentiellement cantonale, s'est généralement attachée à montrer que les conséquences fiscales d'un acte, pour importantes qu'elles soient, présentaient néanmoins un caractère accessoire par rapport à l'objectif principal visé (notamment, un transfert d'immeubles ou de titres, voir StE 1994 B 42.1 No 3, Zürich; Revue fiscale 1994, 379, Valais; 1992, 49, Thurgovie; pour la jurisprudence du Tribunal fédéral, voir ASA 56, déjà citées et JT 1977 I 251); dans cette mesure, l'on ne saurait admettre que les effets du contrat sur le plan de l'imposition sont des éléments que la loyauté commerciale permet de considérer comme des conditions nécessaires à sa conclusion. 4. Au vu des principes ainsi rappelés, il n'a y aucune raison de renoncer à la perception d'un droit de mutation au titre du droit d'habitation constitué au début de 1994 sur l'immeuble des recourants. Le droit créé avait pour but d'assurer la jouissance viagère, à titre onéreux, de l'appartement occupé par A. A. _____ et son épouse. Il est possible que ce but ait pu être atteint par d'autres

constructions juridiques, mais il n'en demeure pas moins que les parties se sont finalement résolues, avec le concours d'un notaire, à retenir la solution du droit réel d'habitation. De même ont-elles très clairement voulu que celui-ci ne soit pas gratuit et en ont-elles fixé la contrepartie sous la forme d'une rente mensuelle de 2500 francs. On peut certes admettre que ce montant était relativement élevé, et qu'il a été consenti de manière à fixer le montant maximum des charges que devraient assumer les bénéficiaires du droit. Il n'en demeure pas moins que, le principe de l'autonomie de la volonté prévalant en droit privé suisse (art. 19 CO), les tiers et notamment l'autorité fiscale ne peuvent qu'en prendre acte et s'en tenir à ce qui a été convenu. D'ailleurs, on ne peut pas soutenir qu'une rente de 2'500 fr. par mois soit manifestement disproportionnée à l'objet du contrat, soit la jouissance d'un vaste appartement, d'un garage, d'un bûcher, de dépendances, de deux caves et des extérieurs, s'agissant en particuliers d'un immeuble doté d'un vaste jardin. Il résulte au surplus clairement du dossier que seules les conséquences fiscales de cette opération ont amené les recourants à annuler le droit créé le 13 janvier 1994. On ne saurait en aucun cas voir dans cette annulation la conséquence d'une erreur portant sur la base du contrat (Grundlagenirrtum). 5. Le recours doit dans ces conditions être rejeté, aux frais des recourants déboutés qui n'ont pas droit à des dépens (art. 55 LJPA).

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