

VD_OMNI FI.1997.0020 vom 19. Juni 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1997.0020

FR: VD_OMNI FI.1997.0020 du 19 juin 1997

IT: VD_OMNI FI.1997.0020 del 19 giugno 1997

Regeste

c/ACI | N'est pas déductible du revenu imposable la contribution supplémentaire exigée d'un copropriétaire, équivalant à la contribution de l'un d'entre eux devenu insolvable, aux frais et charges communs, dans la mesure où il s'agit pour la copropriété de répartir une perte.

Erwägungen

E. 23

lit. d LI doit en effet être considérée comme une lex specialis, s'agissant du revenu tiré d'un immeuble, par rapport à la règle générale des frais d'acquisition du revenu énoncée à la lettre a; or, sa portée est, on l'a vu, plus restrictive, puisqu'elle se rapporte exclusivement à des frais effectifs d'entretien et d'administration. b) Dans le cas d'espèce, il n'est guère contestable que l'appartement dont la jouissance résulte de la détention de la part d'étage est un élément du patrimoine privé de la contribuable. Le tableau de répartition fait certes apparaître deux contributions annuelles brutes de X. _____ aux charges communes de 7'245 fr.55 en 1991 et 6'244 fr.10 en 1992. Toutefois, c'est à juste titre que la commission d'impôt a opéré une distinction à l'intérieur de ces deux postes, ce au regard de l'affectation des montants. Ainsi, les déductions revendiquées à hauteur de 1'332 fr.95 en 1991 et 836 fr.35 en 1992 ne peuvent être admises, dans la mesure où elles ne trouvent pas leur cause dans la réalisation de travaux d'entretien effectifs, mais uniquement dans l'alimentation du fonds de rénovation de la PPE; peu importe à cet égard que la contribution de chaque copropriétaire à ce fonds soit, comme l'art. 19 al. 1 du règlement de la PPE le prévoit, obligatoire, puisque, selon l'al. 3 du même article, l'utilisation de la contre-valeur demeure réservée. La Commission d'impôt, en revanche, s'en est tenue avec raison aux dépenses d'entretien effectives et parmi elles la mise à contribution en 1991 du fonds de rénovation, à hauteur de 1'305 fr. pour la contribuable, ce à la suite des travaux de réfection des balcons de l'immeuble. Dans la mesure où l'autorité intimée a maintenu sur ce point la taxation définitive du contribuable, il y a lieu de confirmer sa décision. 2. La recourante revendique en outre la déductibilité d'une contribution supplémentaire aux charges et frais communs, due à la faillite de l'un des copropriétaires. On relève en effet qu'au 31 mars 1992 la communauté avait provisionné pour 15'500 francs de pertes sur débiteurs, Z. _____, promoteur et copropriétaire, n'ayant pu faire face, vu son insolvabilité, à ses engagements envers cette dernière. La communauté a donc réparti la perte prévisible en fonction des millièmes de part, soit 589 fr. en ce qui concerne X. _____. La recourante tire de la solidarité, dans les rapports internes, entre copropriétaires et l'obligation qui en résulte, dans les rapports externes, pour la communauté de se substituer au copropriétaire défaillant, l'admissibilité de cette contribution supplémentaire à la déduction. La commission d'impôt s'en est tenue, dans la décision de taxation définitive, aux seuls frais liés à l'appartement de

la contribuable, alors que l'ACI observe que cette prise en charge ne relève que du règlement interne de la copropriété et ne concerne pas les frais d'entretien déductibles au sens de l'art. 23 al. 1 lit. d LI. a) Dans les rapports internes, la communauté des copropriétaires d'étages est créancière des contributions aux charges et frais communs dues par chacun d'entre eux à raison de sa part (art. 712l al. 1 CCS); cela implique naturellement qu'elle puisse aussi faire valoir sa créance à l'encontre du copropriétaire défaillant, respectivement à l'encontre de la masse en faillite de celui-ci (v. ATF 106 III 118, déjà cité, cons. 5 et 6). Ainsi, le droit de la communauté au paiement des contributions dues les trois dernières années est tout d'abord sanctionné par la garantie facultative qui lui octroie l'art. 712i CCS de requérir, sur la part du copropriétaire défaillant, l'inscription d'une hypothèque légale à due concurrence. En outre, l'art. 712k CCS réserve à la communauté, à l'égard du mobilier garnissant l'objet dont la jouissance est liée à la part du copropriétaire défaillant, le même droit de rétention qu'un bailleur. En revanche, sauf disposition particulière (ainsi l'art. 712h al. 2 ch. 4 CCS), il n'y a, contrairement à ce que soutient l'hoirie recourante, aucune solidarité entre copropriétaires (v. sur ce point, Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, Berner Kommentar, ad art. 712h p. 286, n. 63). A l'égard des tiers toutefois, la communauté reste débitrice de l'entier de ces charges et peut, du reste, être actionnée en son nom (art. 712l al. 2 CCS; cf. Steinauer, op. cit., nos 1349 et 1361); elle ne saurait leur opposer avec succès la clé de répartition des frais adoptées par les copropriétaires pour leurs rapports internes (ATF 111 II 31, cons. 4c). Pour le Tribunal fédéral, il s'agit là d'une conséquence de l'autonomie de la communauté dans les actes de gestion de la propriété par étages, dans lesquels entre tout ce qui concerne l'entretien, la réparation et la réfection des parties communes (v. ATF 114 II 239, cons. 3; 106 II 20, cons. 5). b) Dans la présente espèce, décision a été prise par la communauté, suite à la faillite de l'un des copropriétaires d'étages, de mettre à la charge de chacun d'eux une contribution supplémentaire, fixée en fonction des millièmes de PPE, équivalant à la contribution du failli aux charges et frais communs. On retire des explications de la recourante que la communauté voulait, ce faisant, s'assurer du règlement des factures des entreprises mises en oeuvre dans la réalisation de travaux d'entretien et de réfection des parties communes. aa) La compétence de se prononcer sur le caractère licite, du point de vue du droit civil, de la décision de la communauté échappe naturellement au Tribunal administratif; on relève toutefois qu'aucune disposition spécifique ne prévoit la solidarité entre copropriétaires dans le règlement de la PPE. Le tribunal prend acte du fait que quatre actes de défaut de biens, pour un montant total de 42'950 fr.50, ont été délivrés à la communauté des copropriétaires d'étage, suite à la faillite - liquidée par la voie sommaire - de Z._____. Dans ces conditions, il paraît vraisemblable que la créance de la communauté en paiement de la contribution aux charges communes due par Z._____ ait pu être mise en péril par la faillite de celui-ci; on relève en effet que, même dans l'hypothèse où une hypothèque légale aurait été inscrite sur la part du failli et, l'objet du gage aurait été réalisé, le résultat pour la communauté aurait été similaire; en effet, ce gage - non privilégié (cf. Steinauer, op. cit., no 1352d) - ne pouvait ni être opposé aux créanciers gagistes de rang antérieurs, ni être négocié auprès de ceux de rang postérieur. bb) Cela dit, deux raisons majeures doivent être opposées à la demande de la recourante de pouvoir déduire également cette contribution supplémentaire. En premier lieu, il n'est pas démontré qu'il s'imposait à la communauté d'exiger des autres copropriétaires une contribution supplémentaire afin de se prémunir des conséquences de l'insolvabilité, provisionnées à hauteur de 15'000 francs, de l'un d'entre eux; à fin mars 1992, on relève en effet que le fonds de rénovation présentait un solde créditeur de 98'590 fr.05, de sorte que

ce dernier pouvait être sollicité à cette occasion pour régler les entreprises mises en oeuvre. En second lieu, d'un strict point de vue fiscal, il est douteux que la contribution supplémentaire exigée des copropriétaires d'étages pour pallier la défaillance de l'un d'entre eux fasse partie du champ d'application de l'art. 23 al. 1 lit. d LI. Il s'agit certes de dépenses engagées dans le but de maintenir la valeur de l'immeuble tout entier; toutefois, la contribution correspondante n'a, à proprement parler, aucun effet sur la valeur de la part de PPE, mais vise simplement à empêcher qu'un gage soit constitué sur l'immeuble par le tiers créancier de la communauté. Dans ces conditions, on ne saurait entrer en matière sur la déduction de charges communes pour des travaux dont ne profite qu'indirectement le propriétaire d'une part de PPE. Mais il faut surtout retenir que le non-paiement par Z._____ de sa contribution aux frais et charges communs constitue en réalité une perte de la communauté; on observe en effet que cette dernière a comptabilisé une provision dans ses écritures en mars 1992 et a définitivement attribué cette provision à une perte sur débiteur l'exercice suivant. La répartition de cette perte sur les copropriétaires a dès lors pour conséquence que seuls ceux dont le revenu se détermine dans le cadre d'une exploitation commerciale auraient la possibilité de déduire cette contribution supplémentaire (art. 23 al. 1 lit. b LI); or, on a vu que tel n'était pas le cas de la recourante, de sorte que la décision attaquée ne peut, sur ce point également, qu'être maintenue.

3. Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Un émolument sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. Au surplus, il ne sera pas alloué de dépens.

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