

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2011)  
**Heft:** 1910

**Artikel:** Toit et loi  
**Autor:** Gavillet, Diesel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1025737>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Toit et loi

André Gavillet • 28 avril 2011 • URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/17357>

## Si le droit de propriété est garanti, il a aussi ses limites

Il a suffi d'un mot: emption. Il a suffi que le Conseil d'Etat vaudois, majoritairement à droite, l'utilise dans un communiqué<sup>13</sup> sur sa politique du logement (DP 1906<sup>14</sup>).

Tous les représentants de l'immobilier se sont sentis piqués au vif. Emption = expropriation = collectivisme = étatismes, autrement dit la mort de la liberté. Dans des éditoriaux pamphlétaires, on feignait d'oublier que le Grand Conseil est majoritairement à droite, que le Tribunal fédéral veille sur l'interprétation des lois par les cantons. Le mot avait été lâché: emption. Donc la guerre était déclarée.

Or le sujet qui, en fin de compte, est celui de l'usage de la propriété du sol mérite mieux que des exercices de réflexes conditionnés. Le sol n'est pas extensible, le logement est un besoin vital. Comment faire en sorte que le détenteur de la propriété ne soit pas en position de force abusive? Que la rente de situation dont il jouit soit assortie d'une prestation d'intérêt public? On peut sur ce

thème fondamental disserter longuement. Et la littérature philosophique et juridique déjà produite est abondante. On l'évoque pour rappeler que le problème qui se pose *hic et nunc* sur sol vaudois pourrait être soluble si les partenaires, au lieu de l'affrontement, tentaient de concilier leurs intérêts, et si l'Etat jouait d'abord le rôle de facilitateur.

Au titre de l'illustration, trois points où le dialogue critique serait indispensable.

Première démarche. Etablir un relevé de situation. On répondra que le pourcentage d'appartements libres et, plus concrètement, les listes d'attente dans les gérances, les offres sur le Net, rendent superflu tout autre constat. Et pourtant la Chambre vaudoise immobilière prétend que la pénurie n'est pas structurelle, que d'ici à quatre ans l'équilibre sera rétabli. Affirmation dont il faudrait démontrer la pertinence. Ce qui renvoie à la nécessité d'une planification qui recense aussi les projets et les délais de mise sur le marché. Naturellement le prix et l'adéquation à la demande sociale font partie de ce relevé.

Deuxième démarche. Le Conseil d'Etat affirme que trop de

terrains constructibles sont «gelés», les propriétaires préférant thésauriser ces fonds, dont la valeur augmente sans risque. Ces terrains représentent-ils un facteur décisif? Quelles démarches ont-elles déjà été entreprises? Là aussi une mise à jour permanente est souhaitable.

Troisième démarche. L'Asloca vaudoise avec pertinence a posé le problème du financement du logement social. Son initiative<sup>15</sup> obligera à établir aussi la liste des moyens potentiellement existants: banques, y compris la Banque cantonale qui, en l'absorbant, a repris le cahier des charges de l'ancien Crédit foncier, cautions par les institutions publiques, rôle des caisses de pension, fonds propres des coopératives d'habitation, etc.

Ces trois démarches, quoique sommairement évoquées, démontrent que la marge de manœuvre est grande où les partenaires, locataires et propriétaires, peuvent chercher un équilibre des intérêts.

Mais le rôle de l'Etat demeure fondamental à un double titre. Il doit être le garant du bon usage de la propriété du sol, qui ne saurait être un objet spéculatif, une simple source de rente,

mais qui doit contribuer à l'équilibre social. L'Etat doit aussi être l'autorité qui réunit les partenaires (propriétaires et

locataires), les détenteurs de compétences, celles de sa propre administration et celles des architectes mandatés. Son rôle

est d'être alors le facilitateur qui sera d'autant plus persuasif qu'il est le dépositaire du pouvoir de légiférer.

## Imposition des entreprises: une interprétation abusive du remboursement

Lucien Erard • 26 avril 2011 • URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/17345>

### Si la loi n'est pas modifiée, reste au moins à ne pas l'appliquer d'une manière choquante

La réforme fiscale II, acceptée en votation populaire le 24 février 2008, traite du remboursement d'autres apports en capitaux, de versements supplémentaires et d'agios de la même manière que le remboursement du capital-actions, remboursement qui n'est pas considéré comme un revenu et n'est donc soumis ni à l'impôt fédéral direct, ni à l'impôt cantonal sur le revenu (DP 1908<sup>16</sup>).

Rembourser c'est «*rendre l'argent emprunté, rendre à quelqu'un l'argent qu'il a déboursé*» (Petit Larousse). Qu'un actionnaire puisse se faire rembourser franc d'impôts la valeur nominale de l'action qu'il a achetée répond à une certaine logique: on lui rend l'argent versé. Ce n'est pas un revenu. Il n'est donc pas

imposable. Que ce même actionnaire puisse se faire rembourser, aux mêmes conditions, des apports supplémentaires qu'il aurait faits répond à la même logique.

Or il semble bien qu'on veuille donner au nouvel [article 20](#)<sup>17</sup>, alinéa 3, de la loi sur l'impôt fédéral direct une tout autre interprétation: il ne s'agit plus de rembourser celui qui a placé de l'argent dans l'entreprise, mais de distribuer à l'ensemble des actionnaires les montants versés par certains d'entre eux, et notamment les agios prélevés lors d'augmentations de capital. L'actionnaire qui n'a pas contribué à ces apports en capitaux ne bénéficie donc pas d'un remboursement, mais bien d'un revenu qui devrait donc être imposé.

Dans de petites sociétés, dans les PME, il est utile de pouvoir rembourser ceux qui ont fourni les capitaux nécessaires, notamment au moment de la liquidation de l'entreprise ou de

son transfert à des successeurs, à la retraite de leur patron, ou encore à ses héritiers. C'est ainsi que le Conseil fédéral a justifié cette réforme. Dans de telles sociétés, il est possible d'identifier ces apports et donc d'en contrôler le remboursement.

Dans les grandes SA, avec plusieurs milliers d'actionnaires, il est facile d'identifier ceux qui ont fournis le capital social et donc de le leur rembourser: ce sont ceux qui en détiennent les actions. Tel n'est pas le cas par contre pour les autres apports en capitaux, et notamment les [agios](#)<sup>18</sup>. C'est pourquoi l'administration des contributions se limite à contrôler le montant total des apports en capitaux. Elle semble admettre que leur «*remboursement*» prenne la forme d'une distribution répartie entre tous les actionnaires de ce qui ne devient alors plus rien d'autre