

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 35 (1998)  
**Heft:** 1337

**Artikel:** Imposition de la valeur locative : quand le Tribunal fédéral met le holà  
**Autor:** Gavillet, André  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1010042>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

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

# Quand le Tribunal fédéral met le holà

*La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière d'imposition locative se précise. Le TF vient de rappeler opportunément la primauté du principe constitutionnel de l'égalité de traitement sur les privilèges de tout poil que se sont assurés les propriétaires.*

**L**A II<sup>E</sup> COUR de droit public du Tribunal fédéral a cassé une disposition de la nouvelle loi fiscale du canton de Zurich, qui prévoyait que la valeur locative du logement d'un propriétaire occupant son propre immeuble devait en règle générale être estimée à 60% des prix du marché. L'association des locataires avait recouru. Elle avait fait valoir notamment que la formule «en règle générale» ouvrait toute grande la porte à des estimations trop basses. Le Tribunal fédéral lui a donné raison. Il a estimé que, même dans les cas spéciaux, il n'était pas admissible de descendre en dessous de 60%. Cette jurisprudence est importante à plus d'un titre.

## La double exigence constitutionnelle

Les associations de propriétaires ont souvent fait valoir la disposition constitutionnelle qui demande à la Confédération de prendre des mesures pour encourager l'accès à la propriété d'un logement ou d'une maison (art. 34<sup>sexies</sup>). Par sa jurisprudence le TF rappelle que la règle de l'égalité de traitement, basée sur l'article 4 de la Constitution, est plus fondamentale encore. C'est l'évidence. Un privilège permanent ne peut trouver aucune justification. D'ailleurs l'article 34<sup>sexies</sup> parle de l'accès à la propriété, ce qui ne présuppose que des mesures incitatives temporaires. D'autre part le même article insiste particulièrement sur l'encouragement à la construction de logements, sur l'abaissement des coûts, sur le soutien aux locataires à faibles ressources. Dans sa systématique il ne rompt pas l'égalité de traitement. La décision du TF rétablit donc clairement la hiérarchie des principes constitutionnels.

## Le cadrage pour l'harmonisation de 2001

Les cantons ont jusqu'en 2001 pour adapter leur législation à la Loi fédérale sur l'harmonisation fiscale. C'est surtout un enjeu politique. Certains profitent de la révision pour glisser des mesures pro-proprios. Ce fut le cas à Zurich. D'autres s'efforceront de maintenir contre vents et marées des privi-

lèges d'ores et déjà acquis. C'est le cas dans le canton de Vaud. Le TF coupe court à ces combats politiques. Ainsi plusieurs dispositions de la loi vaudoise apparaissent maintenant contraires à sa jurisprudence: l'abattement de 20% pour l'estimation de la valeur imposable d'un immeuble au titre de la fortune; et aussi le blocage de la valeur locative quelle que soit l'évolution du marché.

Certains partis, comme les libéraux, ayant fait de ce sujet leur fonds de commerce, on peut attendre de la jurisprudence du TF, qui arrive à point nommé, qu'elle dépolitise le débat. La ligne à ne pas franchir a été tracée. *ag*

## Oubliés...

**L**E 10 DÉCEMBRE 1940, deux sièges étaient à repourvoir au Conseil fédéral. Le successeur de Rudolf Minger, Édouard von Steiger, a été élu assez facilement au premier tour. La succession de Johannes Baumann réclama cinq tours de scrutin. Le candidat officiel du Parti radical était le Valaisan Camille Crittin. Il y avait cinq candidats. Crittin occupa le premier rang jusqu'au troisième tour, mais il fut battu par Karl Kobelt (117 suffrages contre 98 pour le Romand).

Le Conseil fédéral qui gouverna pendant la guerre conserva sa composition: cinq Alémaniques, un Romand et un Italophone.

Le vendredi 13 décembre 1940, le *Journal de Genève* introduisait une revue de presse par ces mots: «Peu d'élections au Conseil fédéral ont suscité dans l'opinion publique autant de passion que celles de mardi matin. C'est que le peuple a le sentiment très net que le temps des maquignonnages de partis est révolu. Ce qui compte c'est l'intérêt national: peu importe que ceux qui devront nous gouverner viennent de Neuchâtel, de Glaris ou de Schaffhouse. Avant tout ils sont Suisses.»

Et le Valais resta encore quelques années sans conseiller fédéral. *cfp*