

BGer 1C 588/2014 vom 22. Juni 2015

Bundesgericht, 2015-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_588_2014

FR: TF 1C 588/2014 du 22 juin 2015

IT: TF 1C 588/2014 del 22 giugno 2015

Regeste

contribution de plus-value résultant d'une mesure d'aménagement du territoire | Finances publiques & droit fiscal

Erwägungen

E. 1

Le recours est formé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale, dans une cause de droit public. Il est recevable au regard des art. 82 let. a, 86 al. 1 let. d et 90 LTF. Le recourant, particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme le montant d'une contribution de plus-value dont il est débiteur, a qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant fait valoir une violation du droit à la preuve au sens de l' art. 29 Cst. Il se plaint de ce que la cour cantonale ait rejeté sa réquisition de preuve tendant à faire produire, par le Registre foncier des Montagnes du Val-de-Ruz, le prix des terrains faisant partie d'un domaine agricole et comprenant des installations équestres vendus en mai-juin 2008 dans le district de La Chaux-de-Fonds. Ce moyen de preuve devait selon le recourant permettre d'établir la valeur de terrains dans des situations parfaitement identiques à la sienne. La cour cantonale a rejeté cette réquisition au motif qu'un éventuel prix de vente ne reflète pas nécessairement la valeur vénale, fixée selon des critères objectifs, et n'est donc pas pertinent dans la détermination de la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement.

E. 2.1

Tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 139 II 489 consid. 3.3 p. 496; 137 IV 33 consid. 9.2 p. 48 et les références). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236).

E. 2.2

En l'espèce, le département puis la cour cantonale se sont référés, pour comparaison, à des cas d'affectation de parcelles agricoles en zone d'activités équestres survenues dans le canton de Neuchâtel entre 1999 et 2006. Le recourant ne démontre pas, ni même n'allègue, que d'autres données seraient effectivement disponibles, à savoir qu'il y aurait effectivement eu vente (s) de manèges dans la région de La Chaux-de-Fonds en mai-juin 2008. On peut présumer que de telles ventes ne se produisent pas chaque mois ni même chaque année dans un périmètre aussi restreint. A ce titre, le recourant aurait ainsi dû rendre un minimum vraisemblable que le moyen de preuve proposé était pertinent, cas échéant en désignant les cas auxquels il entendait se référer, s'il en était. Quoi qu'il en soit, on peut suivre les premiers juges lorsqu'ils considèrent qu'un prix payé ne correspond pas nécessairement à la valeur vénale.

E. 3

Le recourant entend faire compléter l'état de fait de l'arrêt attaqué de l'indication que les parcelles litigieuses sont comprises dans une exploitation agricole. Selon l' art. 97 al. 1 LTF in fine , la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause. Tel n'est pas le cas des faits dont se prévaut le recourant. Ainsi qu'on le verra ci-dessous (consid. 4.2), que les parcelles litigieuses soient actuellement partie intégrante d'une exploitation agricole est sans incidence sur l'issue de la cause.

E. 4

Le recourant se plaint d'une violation de l' art. 5 LAT (RS 700) au motif que les instances précédentes auraient omis de prendre en considération le fait que ses installations équestres sont comprises dans une exploitation agricole.

E. 4.1

L' art. 5 al. 1 LAT prévoit que le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement. Selon la jurisprudence, l'avantage majeur doit être de nature économique et s'apprécier selon l'ensemble des circonstances. Bien qu'elle relève du droit fédéral, la notion d'avantage majeur est une notion juridique indéterminée. Il revient ainsi à la juridiction cantonale une certaine latitude de jugement dans son interprétation de l'avantage majeur (ATF 132 II 401 consid. 2.1 p. 404; 131 II 571 consid. 2.1 p. 578).

E. 4.2

Pour le recourant, le fait que ses installations équestres sont comprises dans une exploitation agricole diminuerait la valeur vénale des terrains concernés, vu les restrictions de vente qu'impose la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11). Or, la LDFR prévoit précisément que l'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la loi et en une autre qui n'en relève pas (art. 60 al. 1 let. a LDFR). Il n'apparaît ainsi pas que cette circonstance soit de nature à influencer sur la valeur des terrains. Dans sa réplique, le recourant fait valoir à cette égard qu'en dépit de la possibilité d'un partage exceptionnel en vertu de la LDFR, les terrains affectés en zone équestre auraient une valeur moindre car, l'entreprise agricole n'étant pas rentable de façon autonome, un morcellement n'est concrètement pas possible. Si l'on peut suivre le recourant lorsqu'il affirme qu'en l'état un morcellement n'est pas opportun pour son exploitation, il n'en demeure pas moins qu'une telle opération est

objectivement réalisable et que la valeur des terrains doit par conséquent être déterminée indépendamment de leur intégration actuelle à l'exploitation agricole. En effet, l'éventuelle perte de rentabilité de l'exploitation en cas de morcellement (dans l'hypothèse d'une vente par exemple) serait sans incidence sur la valeur des terrains en zone équestre. La cour cantonale n'a dès lors pas violé l'art. 5 LAT en ne prenant pas cette circonstance en considération.

E. 5

Le recourant se plaint ensuite d'une application arbitraire du droit cantonal.

E. 5.1.1

Le Tribunal fédéral applique le droit fédéral d'office (art. 106 al. 1 LTF). En revanche, il ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal et communal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 140 III 167 consid. 2.1 p. 168; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379).

E. 5.1.2

Selon l'art. 33 de la loi cantonale neuchâteloise du 2 octobre 1991 sur l'aménagement du territoire (LCAT; RSN 701.0), les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs. L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique est réputée avantage majeur constituant une plus-value (art. 34 al. 1 LCAT). Celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement (art. 34 al. 2 LCAT). En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20 % de celle-ci est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds (art. 35 al. 1 LCAT). Selon la jurisprudence cantonale confirmée par le Tribunal fédéral, le caractère majeur de l'avantage procuré par la mesure d'aménagement doit être apprécié au regard de la variation réelle et concrète de la valeur de l'immeuble en cause et non dans l'abstrait. Est déterminante la possibilité effective d'utiliser la parcelle pour la construction d'une manière conforme à la zone dont elle fait désormais partie (arrêt 1C_290/2007 du 28 janvier 2008, consid. 4). Cette valeur objective s'estime par comparaison du prix du terrain avant et après la mesure d'aménagement, en s'appuyant sur des critères objectifs. En cas de vente, l'estimation ne peut se baser uniquement sur les prix effectivement payés, ni sur la valeur cadastrale (ATF 132 II 401 consid. 2.1).

E. 5.2

Le recourant affirme que sa situation ne serait pas comparable aux cas auxquels l'autorité cantonale s'est référée pour fixer les montants des plus-values et que rien ne prouverait que ces montants sont ceux ayant eu cours au moment de l'opération. La cour cantonale a relevé que les dossiers utilisés pour comparaison se rapportaient presque tous à des situations

similaires, à savoir qu'il s'agissait de terrains situés dans le canton de Neuchâtel intégrés à une exploitation agricole, nouvellement affectés en zones de sport équestre. Ainsi qu'on l'a relevé ci-dessus, il est douteux que la région considérée puisse être restreinte, comme le souhaiterait le recourant, au seul district de La Chaux-de-Fonds, faute d'existence de suffisamment de cas comparables dans ce périmètre. Il ressort en outre de l'arrêt attaqué que les exemples comparatifs portent sur la période 1999-2006 et sont par conséquent pertinents du point de vue de la date de la mesure d'aménagement. Le recourant n'apporte à cet égard aucun élément concret qui laisserait présumer une évolution de la valeur des terrains entre cette période et la date du changement d'affectation de ses terrains. Pour le surplus, le recourant se borne à répéter de manière appellatoire que rien ne permettrait de déterminer comment les plus-values ont été fixées, sans désigner les éléments de l'expertise qui prêteraient flanc à la critique. Quant à la prétendue absence de démonstration de la part des autorités que l'affectation en zone d'activités équestres constituerait un avantage économique majeur, cette présomption constitue un fait notoire qui aurait dû être renversé par le recourant. Or, au contraire, celui-ci a lui-même allégué, dans sa duplique, que son exploitation agricole ne serait pas rentable sans l'activité équestre. Ce faisant, il a implicitement admis que le changement d'affectation apportait une plus-value à son exploitation, respectivement aux parcelles concernées. Alors qu'il était facilement en mesure de le faire, il n'a au demeurant pas tenté de démontrer, par la production d'une comptabilité notamment, que l'activité liée au manège n'était pas plus rentable que la simple exploitation agricole des parcelles litigieuses.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et l'arrêt attaqué confirmé. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF).

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