

BGer 9C_222/2025 vom 28. Januar 2026

Bundesgericht, 2026-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_222_2025

FR: TF 9C_222/2025 du 28 janvier 2026

IT: TF 9C_222/2025 del 28 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

L'arrêt attaqué, qui confirme que les recourantes doivent payer une taxe communale d'équipement est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 86 al. 1 let . d et al. 2 LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF) ne tombant sous le coup d'aucune des exceptions de l' art. 83 LTF . La voie du recours en matière de droit public est donc en principe ouverte en l'espèce. Pour le surplus, le recours en matière de droit public a été formé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 LTF) par les destinataires de l'arrêt attaqué, déclarées débitrices des taxes litigieuses, qui ont manifestement qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF). Partant, le recours est recevable.

E. 2

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Sauf dans les cas cités expressément à l' art. 95 LTF (non pertinents en l'espèce), le recours en matière de droit public ne peut cependant pas être formé pour violation du droit cantonal ou communal en tant que tel. En revanche, il est possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal ou communal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire (art. 9 Cst.) ou contraire à d'autres droits constitutionnels (cf. ATF 150 II 346 consid. 1.5.2 et les références). Le Tribunal fédéral procédera à cet examen en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF), à moins que ceux-ci n'aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF).

E. 3

Le litige porte sur le point de savoir si c'est à bon droit que la juridiction cantonale a confirmé que les recourantes étaient débitrices de la taxe communale relative au financement de l'équipement communautaire, d'un montant de 345'337 fr. 80 pour la Communauté des propriétaires de la PPE "A. _____" et de 316'169 fr. 40 pour la Communauté des propriétaires de la PPE "C. _____".

E. 4.1

Aux termes de l'art. 4b al. 1 de la loi cantonale vaudoise sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 (LICom; rs/VD 650.11), les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire. L'art. 4c al. 1 LICom prévoit que les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment: le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale (let. a) ou la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir (let. b). Par ailleurs, l'art. 4d al. 1 LICom dispose que

la taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.

L'art. 4e al. 2 LICom prévoit que "par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard".

E. 4.2

Selon l'art. 3 al. 1 let. b du règlement de la Commune de Prilly du 25 avril 2016 concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire (ci-après: RCTEC), sous réserve des exonérations prévues par l'art. 4d al. 2 LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse d'au moins de 500 m² la SPd (calculée conformément à la norme SIA 504.421, version 2004) légalisée sur le bien-fonds concerné.

E. 5

Au sujet de l'argument des recourantes selon lequel elles ne seraient pas débitrices des contributions qui leur sont réclamées, le Tribunal cantonal a considéré en substance qu'il s'agissait d'une charge commune au sens de l'art. 712h al. 2 ch. 3 CC, à l'instar d'autres taxes comme celles de raccordement au réseau d'évacuation des eaux ou encore les contributions dues dans le cadre d'une opération de remaniement parcellaire. En effet, la taxe litigieuse visait à frapper la plus-value des deux immeubles (parcelles n° yyy et n° xxx) dans leur entier et non pas les parts d'étages prises individuellement. En outre, en tant qu'impôt d'affectation, la taxe réclamée aux recourantes était conforme à l'art. 127 al. 2 Cst. puisqu'elle visait les propriétaires ayant bénéficié de mesures d'aménagement du territoire et avait pour objectif de réaliser une forme d'équité avec les propriétaires qui ne bénéficiaient pas d'une telle mesure. D'un point de vue subjectif, cette taxe tenait compte de l'augmentation, sur le territoire de la Commune de Prilly, de la surface de plancher déterminante, en l'occurrence pour le logement. Pour la cour cantonale, quand bien même il existait des difficultés concrètes quant à la réalisation de nouveaux bâtiments en lien avec le potentiel du nouveau PGA, il n'en demeurerait pas moins que la construction de tels immeubles restait possible, le cas échéant moyennant la démolition des bâtiments existants. Par ailleurs, le système mis en place par le législateur vaudois prévu à l'art. 4e al. 2 LICom permettait d'assouplir la rigueur du mécanisme de perception de la taxe dans le cas d'"espèces particulières"; la disposition en cause prévoyait en effet que la commune peut, par voie conventionnelle, différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard. Selon la juridiction cantonale, le système légal était donc conforme au principe de la proportionnalité.

E. 6.1

Invoquant une violation de l'art. 5 al. 1 Cst., les recourantes reprochent à la cour cantonale d'avoir arbitrairement qualifié la taxe litigieuse d'impôt d'affectation en lieu et place de taxe causale. Elles lui font par ailleurs grief de ne pas avoir fait "état d'un examen concret des postes comptables de la collectivité qui fournit la prestation" de sorte qu'il serait "impossible de savoir si les montants prélevés [...] au moyen de la taxe litigieuse [...] sont conformes aux postes comptables de la collectivité". Pour les recourantes, la juridiction cantonale aurait donc violé le principe de la couverture des frais.

E. 6.2

Les moyens de droit nouveaux, y compris les griefs constitutionnels soumis aux exigences de motivation accrues de l' art. 106 al. 2 LTF (sauf la violation de garanties de procédure), sont en principe recevables devant le Tribunal fédéral lorsque certaines conditions sont réalisées. D'une part, il faut que l'autorité précédente dispose d'un plein pouvoir d'examen et soit tenue d'appliquer le droit d'office. D'autre part, les conséquences juridiques déduites des moyens nouveaux doivent reposer entièrement sur les faits régulièrement soumis à l'appréciation de la juridiction précédente et constatés par elle dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou complétés par le Tribunal fédéral en application de l' art. 105 al. 2 LTF . Il est ainsi exclu d'entrer en matière sur un argument juridique nouveau s'il implique de compléter l'administration des preuves et les constatations de fait (cf. art. 99 al. 1 LTF ; ATF 134 III 643 consid. 5.3.2; arrêt 2C_87/2024 du 27 février 2025 consid. 9.1 et les références, non destiné à la publication).

E. 6.3

En l'occurrence, l'argumentation relative à la violation par la cour cantonale du principe de la couverture des frais en relation avec le principe de la proportionnalité figurant à l' art. 5 al. 1 Cst. (sur ce principe, ATF 126 I 346 consid. 5.1; arrêt 9C_19/2024 et 9C_20/2024 du 27 novembre 2024 consid. 7.2 et les références, destiné à la publication) est présentée pour la première fois devant le Tribunal fédéral. En effet, en instance cantonale, les recourantes se sont limitées à se plaindre d'une violation du principe de la légalité, en ce que l'augmentation des possibilités de bâtir déduites du nouveau PGA relevait "de l'impossibilité" et qu'elles ne retireraient aucune contre-prestation en lien avec la taxe litigieuse. On ne trouve ainsi pas de trace dans les écritures cantonales d'une argumentation relative au principe de la couverture des frais tirée d'une violation de l' art. 5 al. 1 Cst. ou encore d'une absence "d'un examen concret des postes comptables de la collectivité qui fournit la prestation". Or cet argument nécessiterait de compléter l'administration des preuves et l'état de fait déterminant, de sorte que l'argumentation nouvelle y relative est irrecevable (cf. consid. 6.2 supra).

E. 6.4

S'agissant ensuite de la qualification donnée par la juridiction cantonale à la taxe litigieuse, cette autorité a rappelé que les art. 4b à 4e LICom, entrés en vigueur le 1er avril 2011, avaient été introduits afin de créer une base légale permettant aux communes de continuer à pouvoir prélever une taxe visant à couvrir les dépenses d'équipement communautaire au moment de la création de nouvelles zones à bâtir ou de l'adoption d'autres mesures d'aménagement du territoire avec un effet équivalent. Elle en a conclu - du moins implicitement - que la taxe en cause constituait un impôt d'affectation dépendant des coûts (Kostenlastungssteuer), plus précisément celui des coûts des équipements dit communautaires.

Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, cette appréciation est exempte de toute critique. On rappellera en effet que la taxe litigieuse est prélevée en application de l'art. 4b. al. 1 LICom, qui prévoit que "les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal liées à des mesures d'aménagement du territoire". En conséquence, la taxe réclamée aux recourantes sert à couvrir des coûts spécifiques causés par des propriétaires déterminés ou qui profitent plus spécifiquement à une partie des citoyens par rapport à la majorité des administrés. D'ailleurs, au sujet du lien entre l'augmentation des SPd ensuite d'un remaniement

parcellaire dans la commune vaudoise du Mont-sur-Lausanne et le prélèvement de la taxe sur la base de l'art. 4b LICom (et le règlement communal topique), le Tribunal fédéral a considéré que les constatations cantonales, selon lesquelles l'augmentation considérable de telles surfaces avait conduit sans conteste à un besoin supplémentaire de financement de l'équipement communautaire était exempte d'arbitraire (cf. arrêts 9C_326/2024 du 18 mars 2025 consid. 7.3; 9C_327/2024 du 18 mars 2025 consid. 7.3). Or il n'existe aucun motif d'adopter une approche différente dans le contexte du prélèvement de la taxe en l'occurrence, puisqu'elle est également prélevée en raison de l'augmentation des SPd.

E. 7.1

Les recourantes contestent ensuite être les contribuables de la taxe au sens de l'art. 4d LICom et 3 RCTEC, car seuls les propriétaires fonciers pourraient revêtir une telle qualité. La cour cantonale aurait en substance violé les art. 127 al. 1 et 164 al. 1 let. d Cst. en ayant admis le contraire.

E. 7.2

Plusieurs auteurs considèrent qu'il n'est pas exclu que le droit cantonal prévoit que le genre de taxes, qui sont en l'occurrence réclamées aux recourantes, puisse frapper l'immeuble dans son entier en tant qu'objet de l'impôt et que donc, les unités individuelles de propriété par étages ne soient pas redevables de la taxe. En effet, ils considèrent que de telles taxes correspondent à des charges communes au sens de l'art. 712h al. 2 ch. 3 CC et que l'application de cette dernière disposition légale permet de déterminer en conséquence l'objet de l'impôt (cf. BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, in Berner Kommentar, Das Eigentum - Allgemeine Bestimmungen, 2022, n° 20 ad art. 649 CC, AMÉDÉO WERMELINGER, in Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t CC, 2e éd. 2019, n° 58 ss ad art. 712h CC; THOMAS KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht - Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, 2020, p. 103; ARTHUR MEYER-HAYOZ/HEINZ REY, Berner Kommentar, Das Sachenrecht, 1988, n° 60 ad art. 712h CC).

E. 7.3

Quoi qu'en disent ensuite les recourantes, l'interprétation qu'a faite la cour cantonale des dispositions légales topiques n'apparaît pas arbitraire pour les motifs suivants. En premier lieu, le législateur vaudois a introduit la taxe en cause dans le cas où des mesures d'aménagement du territoire augmentent sensiblement la valeur d'un bien-fonds et, dans ce contexte, l'impôt permet de couvrir tout ou partie des coûts d'équipement induits par ces mesures d'aménagement du territoire. Le législateur cantonal a ainsi considéré que par exemple, lorsqu'un plan d'affectation prévoyait la création de nouvelles zones à bâtir, le terrain pouvait être en conséquence valorisé, ce qui causait des frais d'équipement au sens strict (routes, canalisations), mais également des frais généraux d'infrastructures (écoles, crèches, etc.; cf. art. 4c LICom; Exposé des motifs et projets de loi du 9 juin 2010 in BGC 2007-2012, Conseil d'État, Tome 18, p. 351 ss).

En conséquence, la juridiction cantonale a considéré de manière convaincante que le prélèvement de la taxe en cause était justifié par le fait qu'elle visait à frapper la plus-value des immeubles (soit les parcelles n° yyy et n° xxx) dans leur entier, et non pas les parts d'étages prises individuellement. En effet, une mesure d'aménagement du territoire ne peut nécessairement concerner que l'ensemble de l'immeuble et non pas chaque unité de propriété par étages et c'est bien le terrain (ou l'immeuble) qui peut être valorisé dans son

ensemble grâce à ces mesures. D'ailleurs, dans le mécanisme même du calcul de la taxe, il existe un lien direct entre l'augmentation de la SPd, qui concerne seul l'immeuble dans son entier et non pas chaque part de copropriété par étages, et le calcul de la taxe; en l'occurrence, le montant de la contribution consiste ainsi en la multiplication de l'augmentation de la SPd par 133 fr. 80, qui correspond au taux de la taxe pour les logements (cf. art. 5 RCTEC).

Les recourantes ne démontrent pas davantage l'arbitraire dans l'interprétation faite par les juges cantonaux des normes cantonales et communales pertinentes lorsqu'elles affirment que les communautés de propriétaires par étages ne bénéficieraient pas directement des équipements scolaires ou de transport public, puisque ce qui est déterminant, c'est bien que les taxes litigieuses frappent avant tout l'immeuble dans son entier comme l'a retenu à bon droit la cour cantonale. Comme on l'a vu, la taxe litigieuse sert, selon la volonté du législateur, tant à financer les frais d'équipement au sens strict que les frais généraux d'infrastructure; il n'y a donc pas de place pour une argumentation fondée sur le principe de l'équivalence individuelle dans ce contexte (sur ce principe, cf. ATF 151 II 442 consid. 7.2.3) car il n'existe pas en l'occurrence une correspondance individuelle entre la contribution réclamée et des prestations qui seraient offertes par la commune.

En définitive, en ayant confirmé l'assujettissement des recourantes aux taxes d'équipement, la cour cantonale n'a pas arbitrairement appliqué le droit cantonal et communal au sujet de la notion de contribuable redevable de la contribution, pas plus qu'elle n'a violé l' art. 127 al. 1 Cst. (qui prévoit que les principes généraux régissant le régime fiscal, notamment la qualité de contribuable, l'objet de l'impôt et son mode de calcul, doivent être définis par la loi au sens formel; sur cette disposition, cf. par exemple ATF 143 I 227 consid. 4.2). On ne saurait davantage voir dans le raisonnement des juges cantonaux une violation de l' art. 164 al. 1 let . d Cst., lequel consacre, comme l' art. 127 al. 1 Cst. , le principe de légalité en droit fiscal (cf. arrêt 9C_676/2022 du 24 avril 2023 consid. 7.3.1).

Partant, c'est sans arbitraire que la cour cantonale a retenu que la taxe litigieuse pouvait être réclamée à chacune des communautés de propriétaires par étages et non pas individuellement aux propriétaires des unités de propriété par étages.

E. 7.4

Les recourantes soutiennent également en substance qu'elles ne pourraient pas être redevables de la taxe en cause, car l'inscription d'une hypothèque légale (cf. art. 4e al. 3 LICom et 8 RCTEC) ne serait pas possible "sur la parcelle de base"; selon elles une telle inscription serait possible seulement à l'encontre de chaque part d'étages. Cette argumentation n'a pas à être examinée puisqu'il s'agit d'une question purement théorique sans incidence sur l'issue de la cause et que le Tribunal fédéral n'a dès lors pas à trancher (cf. ATF 142 II 161 consid. 3; arrêt 2C_440/2023 du 13 février 2024 consid. 3.1).

E. 8.1

Les recourantes se plaignent encore d'une violation du principe de la capacité contributive figurant à l' art. 127 al. 2 Cst. , car il existerait une "impossibilité actuelle de bâtir et donc de réaliser une quelconque plus-value pour les parcelles" n° yyy et n° xxx. Puisque cette augmentation des SPd serait purement théorique, il en résulterait un "décalage entre le but visé par la taxe d'équipement communautaire communal [et] son prélèvement", dont "la valeur est disproportionnée au regard de leur capacité contributive".

E. 8.2

En vertu de l' art. 127 al. 2 Cst. , dans la mesure où la nature de l'impôt le permet, les principes de l'universalité, de l'égalité de traitement et de la capacité économique doivent, en particulier, être respectés.

D'après le principe d'imposition selon la capacité économique, toute personne doit contribuer à la couverture des dépenses publiques, compte tenu de sa situation personnelle et en proportion de ses moyens; la charge fiscale doit être adaptée à la substance économique à disposition du contribuable (ATF 149 II 19 consid. 5.3; arrêt 9C_19/2024 et 9C_20/2024 du 27 novembre 2024 consid. 10.2.1, non publié in ATF 151 II 142).

Les principes de droit fiscal déduits de l'égalité de traitement doivent être respectés "dans la mesure où la nature de l'impôt le permet", comme le prévoit l' art. 127 al. 2 Cst. Sont en premier lieu visés par cette disposition les impôts ordinaires sur le revenu et la fortune. En revanche, en présence d'impôts spéciaux ou d'impôts d'affectation, ces principes n'ont par définition qu'une portée restreinte ou limitée (ATF 151 II 142 consid. 10.2.2).

E. 8.3

Ainsi que l'a retenu à bon droit la cour cantonale, quand bien même une utilisation concrète de l'augmentation de la SPd paraît incertaine en l'état, il n'en demeure pas moins que le nouveau potentiel constructible du PGA a entraîné une plus-value de ces biens-fonds (et donc une augmentation potentielle des besoins d'équipement) et que les taxes en cause tenaient donc compte de cette augmentation de possibilité de bâtir par la multiplication de celle-ci par 133 fr. 80. Dans cette mesure, le mécanisme prévu par le droit cantonal est conforme à l' art. 127 al. 2 Cst. , étant rappelé que cette disposition constitutionnelle ne peut qu'avoir une portée restreinte en l'occurrence (consid. 8.2 supra). Pour le surplus, on ne voit pas en quoi le prélèvement de la taxe en cause violerait l' art. 127 al. 2 Cst. , les recourantes ne critiquant à juste titre ni l'assiette ni le "taux" de l'impôt (comp. ATF 122 I 305 consid. 4c, dans lequel la taxe prélevée en vue de l'entretien et du renouvellement des réseaux d'eau d'extinction, calculée à un taux fixe sur la base de la valeur assurée du bâtiment, a été jugée conforme au principe de l'égalité de traitement en matière fiscale).

Par ailleurs, au sujet de l'absence de projet actuel mis en évidence par les recourantes, elles semblent omettre, en se référant uniquement à la possibilité de reporter l'exigibilité de la taxe prévue par la législation, que la Municipalité de Prilly leur a proposé concrètement de conclure une convention dans ce sens (cf. courriers accompagnant les décisions de taxation du 28 avril 2022). Selon ce projet d'accord, le paiement de la taxe était en effet reporté au 1er mars 2031; un tel report était motivé par le fait qu'aucun projet augmentant la surface de plancher n'existait actuellement et que dans l'éventualité inverse, soit le développement d'un projet concret "utilisant" les nouvelles possibilités de construire, la taxe serait à régler au moment de la délivrance du permis de construire. Partant - et ce pour autant que le principe de la capacité contributive exige un tel aménagement du paiement de la contribution -, la manière dont la contribution est réclamée aux recourantes apparaît conforme à l' art. 127 al. 2 Cst.

E. 8.4

Les recourantes échouent enfin à démontrer qu'il existerait une inégalité de traitement entre leur situation et celle d'un propriétaire individuel "qui se verrai[...]t notifier personnellement la décision" d'assujettissement, car, contrairement à ce qu'elles affirment, elles ne se retrouvent pas "dans l'incapacité de contester personnellement la taxe puisqu'elle est

adressée à la communauté des propriétaires d'étages". Les recourantes ont en effet pu contester le principe de leur assujettissement à la contribution litigieuse (et donc son montant), en tant que leur qualité pour recourir a été reconnue.

E. 9

Succombant, les recourantes doivent supporter les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont accordés à la Commune de Prilly, dès lors qu'elle a agi dans l'exercice de ses attributions officielles (art. 68 al. 3 LTF).

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