

JU_GERICHTE ADM 2022 214 vom 12. Mai 2023

JU Tribunal cantonal, 2023-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2022_214

FR: JU_GERICHTE ADM 2022 214 du 12 mai 2023

IT: JU_GERICHTE ADM 2022 214 del 12 maggio 2023

Regeste

Contribution de plus-value - Art. 5 LAT

Erwägungen

E. 2

B. Par acte notarié du 17 novembre 2020, minute no 16'024, instrumenté par Me F._____, notaire à U._____, la commune des Breuleux (ci-après : la commune) a d'une part exercé son droit d'emption sur 13'030 m² et d'autre part acheté 210 m² de l'immeuble feuillet no 2146 du ban des Breuleux, devenant ainsi seule propriétaire de l'intégralité dudit immeuble pour la somme totale de CHF 40.- / m², soit pour le prix total de CHF 529'600.- (p. 11ss). Les vendeurs étaient A._____, B._____, C._____, D._____ et G._____ (p. 11 ; ci- après : l'hoirie ou les recourants). C. Par courrier du 25 mai 2022, le Service du développement territorial (ci-après : l'intimé) a informé les vendeurs qu'il mandaterait un expert officiel suite à la vente en vue de déterminer le montant de la contribution sur la plus-value foncière (p. 27ss). Un projet de décision a été transmis à la commune le 25 mai 2022 (p. 71). Le 7 juin 2022, la commune des Breuleux a transmis à l'intimé l'acte de vente de la parcelle en l'informant que l'hoirie ne doit s'acquitter que de CHF 4.-/m² dans le cadre du calcul de la plus-value et que le solde est à la charge du nouveau propriétaire, en l'occurrence la commune. Elle demandait que l'expertise soit confiée au bureau H._____ à U._____. D. L'intimé a mandaté le bureau I._____ SA à V._____. Dans son rapport du 13 juin 2022, l'expert a fixé la plus-value consécutive au changement de zone de la parcelle 2146 à CHF 740'262.- et la plus-value foncière à 30% de cette valeur, à savoir CHF 222'079.-. Un projet de décision a été envoyé à l'hoirie et à la commune le 20 juin 2022. La commune a pris position le 22 juin 2022. Elle conteste que la décision de taxation et la facture correspondante doivent être adressées au propriétaire du bien-fonds au moment où la mesure d'aménagement entre en force. Par décision du 8 juillet 2022, l'intimé a fixé la contribution de plus-value immobilière telle que détaillée dans le projet de décision. Les recourants ont formé opposition à la décision de taxation le 8 septembre 2022. Par décision du 31 octobre 2022, l'intimé a rejeté l'opposition. E. Par mémoire du 5 décembre 2022, les recourants ont interjeté recours contre cette décision auprès de la Cour administrative concluant principalement à son annulation, à la fixation de la plus-value résultant du classement zone HAF de l'immeuble no 2146 du ban des Breuleux au maximum à CHF 227'430 et dire que 30% de ce montant est dû à l'Etat, soit au maximum CHF 68'229.-, à ce qu'il soit dit que cette somme est à payer à raison de CHF 46'080.- par l'hoirie et à CHF 22'149.- par la commune des Breuleux, subsidiairement au renvoi de la cause à l'intimé pour nouvelle décision dans le sens des considérants, avec suite de frais et dépens.

E. 3

Les recourants estiment que la contribution aurait dû être facturée à la Commune au vu de l'acte de vente et que la jurisprudence citée n'est pas transposable au cas d'espèce précisément au vu de l'acte de vente. En outre, l'intimé dispose d'une hypothèque légale en garantie de la contribution. Les recourants invoquent également l'absence d'indépendance et de compétence de l'experte, dans la mesure où les mandats confiés par l'intimé représentent à tout le moins une part non négligeable de son revenu, respectivement de celui de son entreprise, de telle sorte qu'une expertise judiciaire doit être mise en œuvre. Ils contestent enfin la valeur du terrain après son classement en zone constructible, ainsi que les coûts de viabilisation au vu du rapport de J. _____ SA (bureau). F. Dans sa détermination du 26 janvier 2023, l'intimé conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Dans la mesure où la contribution de plus-value est une taxe causale, la commune n'a pas la qualité pour s'y opposer, son rôle étant défini par la loi. Sur le fonds, l'intimé conteste l'absence d'indépendance de l'experte mandatée. Il estime également que l'expertise répond aux critères dégagés par la jurisprudence pour estimer la valeur vénale de l'immeuble. Quant à l'expertise privée produite, l'intimé précise que la surface pour calculer les frais de viabilisation n'est pas la même que celle de l'experte. En procédant à un calcul comparatif, ces deux expertises convergent quant auxdits frais. G. Par ordonnance du 15 février 2023, la présidente de la Cour administrative a rejeté les demandes de compléments de preuves déposées par les recourants et de jonction des procédures, sous réserve d'une décision contraire de la Cour. H. Les recourants ont encore déposé une prise de position spontanée le 3 mars 2023. I. Il sera revenu ci-après en tant que besoin sur les autres éléments du dossier. En droit : 1. La Cour administrative est compétente en vertu des art. 114a LCAT (RSJU 701.1) et 160 let. b Cpa (RSJU 175.1). Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux, les recourants, destinataires de la décision attaquées, qui ont vu leur opposition rejetée disposent manifestement de la qualité pour recourir. Le recours est ainsi recevable et il y a lieu d'entrer en matière. 2. Est litigieuse la qualité de débiteur et le montant de la contribution de plus-value au sens des art. 5 LAT et 111ss LCAT en raison du changement de zone de la parcelle no 2146 du ban des Breuleux, laquelle est passée de la zone agricole à la zone mixte (MA).

E. 3.1

Ainsi dans un arrêt du 9 décembre 2020 (ADM 13/2020 consid. 5), elle a retenu ce qui suit s'agissant du débiteur de l'impôt alors que la recourante prétendait que la décision attaquée reposait sur une mauvaise interprétation de l'art. 111b al. 3 let. a LCAT. Dans sa jurisprudence, la Cour a considéré qu'il convient de considérer que, malgré le texte de l'art. 111b al. 3 let. a LCAT, la contribution est due en cas d'affectation à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, par le propriétaire du bien-fonds au moment où la mesure d'aménagement entre en force et non au moment où la décision fixant la contribution de plus-value est rendue. Selon elle, il ressortait clairement de l'interprétation littérale de cette disposition que la volonté du législateur était de taxer le propriétaire de la parcelle au moment où la contribution est fixée, soit après l'aliénation de la parcelle.

E. 3.2

C'est en vain que les recourants tentent de remettre en cause cette jurisprudence au motif qu'elle serait contraire à la lettre de la loi sans pour autant expliquer en quoi l'arrêt précité serait contraire aux méthodes d'interprétation des lois, étant précisé que le seul recours à la disposition légale est insuffisant, l'arrêt précité expliquant les raisons pour lesquelles

l'interprétation littérale ne saurait l'emporter. En l'état, la motivation du recours ne permet à la Cour de modifier sa jurisprudence fondée sur son raisonnement adopté dans la jurisprudence précitée et repris ci-après.

E. 3.3

Selon l'art. 111b al. 3 let. a LCAT, la contribution est due en cas d'affectation à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, par le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée. Les taxes de plus-value au sens de l'art. 5 LAT ne sont pas des impôts, mais constituent tout de même des taxes causales indépendantes des coûts (cf. ATF 142 I 177 consid. 4.3.1, JdT 2017 I 291 et les références citées ; cf. ég. POLTIER, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, no 38 ad art.

E. 3.4

En l'occurrence, l'art. 111b al. 3 let. a LCAT stipule que la contribution est due « par le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée ». Ce texte, qui pourrait paraître clair de prime abord, ne résiste cependant pas à un examen plus détaillé. En effet, le texte de l'art. 111b al. 3 let. a LCAT ne restitue manifestement pas la volonté du législateur fédéral et heurte le sentiment de la justice et le principe de l'égalité de traitement ; celui-ci revêtant un caractère tout particulier en matière fiscale (cf. art. 127 al. 2 Cst. ; TANQUEREL, op. cit., p. 85, no 250ss), comme cela ressort des considérants ci-après. Certes, le droit fédéral ne comporte aucune précision à propos du débiteur de la contribution. Toutefois, désigner comme débiteur de la contribution de la plus-value le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée impliquerait, en cas d'aliénation du bien-fonds après l'entrée en force de la mesure d'aménagement mais avant la fixation de la contribution, que le nouveau propriétaire serait tenu de payer une taxe sur une plus-value dont il n'aurait pas bénéficié. Il est en effet manifeste que la valeur vénale d'un terrain est influencée par son utilisation possible qui se détermine en fonction des plans d'aménagement et des règlements sur les constructions. Un tel mécanisme serait en totale contradiction avec le but et l'esprit de l'art. 5 LAT, puisque le régime de compensation imposé par l'art. 5 LAT vise à atténuer certaines conséquences financières des mesures d'aménagement, en compensant les avantages et les inconvénients qui en résultent.

E. 3.5

; 137 V 210 consid. 1.3.3 et les arrêts cités). Dans ces conditions, pour autant qu'elle ait été recevable, la demande de récusation aurait dû être rejetée, la jurisprudence relative aux experts médicaux s'appliquant à l'évidence aux autres experts. Dès lors, il n'y a pas lieu de donner suite à la demande de complément de preuve des recourants tendant à obtenir des renseignements sur le nombre de mandats d'expertise éventuellement confiée à l'experte, respectivement d'entendre l'experte sur ce point.

E. 4

3. S'agissant du débiteur de la taxe de plus-value, la Cour de céans a déjà rendu plusieurs arrêts consultables sur <https://jurisprudence.jura.ch> relatifs à la plus-value immobilière, en particulier ADM 13/2020 du 9 décembre 2020, ADM 15/2020 du 1er septembre 2020, ADM 14/2020 du 15 janvier 2021, ADM 83/2021 du 5 novembre 2021, ADM 20/2021 du 12 novembre 2021. Sa jurisprudence est dès lors publiée.

E. 4.1

Il ressort du considérant qui précède que tout comme les impôts, les contributions causales sont soumises au principe de la légalité. Ainsi, destiné à protéger les contribuables, l'art. 127 al. 1 Cst. doit être mis en œuvre par les autorités législatives et exécutives, qui ne peuvent prélever des contributions publiques que dans le respect du cadre légal qui a été créé à cet effet (AUBRY GIRARDIN, CR Constitution, no 12 ad art. 127). Pour les taxes causales dont le montant peut être délimité par des principes constitutionnels vérifiables, tels la couverture des frais et l'équivalence, le principe de la légalité est appliqué avec moins de rigueur. La loi formelle peut se contenter d'être peu détaillée et déléguer à l'exécutif la compétence de fixer le montant et les modalités de prélèvement de la taxe. Il convient de préciser que cet assouplissement ne concerne que la fixation du montant de la taxe causale, la description du cercle des contribuables et de l'objet de la contribution doivent toujours figurer dans la loi au sens formel (CR Constitution, op. cit. no 18 ad art. 127). Le cercle des contribuables doit résulter de la loi au sens formel, mais il peut ne pas être nommément désigné, à condition qu'il soit clairement déterminable en fonction de l'objet de la contribution. La loi peut ainsi laisser une certaine marge d'appréciation aux autorités d'application. Il n'en demeure pas moins que la loi doit donner une indication permettant de mettre à la charge d'une catégorie de personnes la contribution visée (CR Constitution, op. cit. no 26 ad art. 127).

E. 4.2

Au cas particulier, il ressort du considérant 4 ci-dessus que le propriétaire du terrain au moment où la mesure d'aménagement entre en force doit être considéré comme le débiteur de la plus-value. Les éventuelles conventions conclues entre des tiers s'agissant du paiement de l'impôt ou de la taxe de plus-value, respectivement de son paiement et dérogeant à la loi, ne sont pas opposables aux autorités chargées de fixer, par décision, le montant de la taxe ou de l'impôt, faute de base légale, quand bien même lesdites conventions seraient portées à la connaissance des autorités de taxation. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'intimé n'a pas tenu compte des termes de l'acte notarial du 17 novembre 2020, le principe de la légalité s'y opposant. Dès lors, peu importe que la solvabilité de la commune ne soit pas moins bonne que celle des vendeurs, étant précisé que la contribution de plus-value est garantie par une hypothèque légale conformément à l'art. 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse (art. 111h al. 1 LCAT). A cela s'ajoute le fait qu'en matière fiscale, la voie du contrat pour la perception d'impôts n'est possible que lorsque la loi le prévoit expressément ; pour des motifs liés à l'égalité de traitement, les règles du droit fiscal doivent en effet être comprises en ce sens qu'un arrangement contractuel n'est pas possible. D'autres auteurs ne l'excluent pas en matière de contribution de plus-value (POLTIER, op. cit. no 118 et 119 ad art. 5 LAT et les références citées).

E. 5

Ces exigences valent en principe pour les impôts (cf. art. 127 al. 1 et 164 al. 1 let. d Cst.) comme pour les contributions causales, sous réserve de certains assouplissements (TF 1C_184/2014 du 23 février 2015 consid. 2.3). Selon les règles générales d'interprétation, on examinera la loi en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Le Tribunal fédéral ne se fonde cependant sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste. En revanche, lorsque des raisons objectives permettent de penser que ce texte ne restitue pas le sens véritable de la disposition en cause, il y a lieu de déroger au sens littéral d'un texte clair ; il en va de même lorsque le texte

conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulus et qui heurtent le sentiment de la justice et le principe de l'égalité de traitement. De tels motifs peuvent découler des travaux préparatoires, du but et du sens de la disposition, ainsi que de la systématique de la loi. Si le texte n'est ainsi pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme (ATF 143 I 109 consid. 6 et les réf. ; cf. ég. Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, p. 147, no 431 et les réf.).

E. 5.1

Une personne doit être récusée s'il existe des circonstances de nature à faire suspecter son impartialité (art. 39 al. 1 let. h Cpa). Les parties qui entendent user d'un tel droit sont tenues d'en faire la demande motivée à l'autorité compétence, dès que le cas de récusation s'est produit ou qu'elles en ont connaissance (art. 40 al. 2 Cpa). S'agissant des motifs de récusation formels d'un expert, il y a lieu selon la jurisprudence d'appliquer les mêmes principes que pour la récusation d'un juge (ATF 148 V 225 consid. 3.4 ; 137 V 210 consid. 2.1.3; 132 V 93 consid. 7.1; 120 V 357 consid. 3a), qui découlent directement du droit constitutionnel à un tribunal indépendant et impartial garanti par l'art. 30 al. 1 Cst. - qui en la matière a la même portée que l'art. 6 par. 1 CEDH (ATF 134 I 20 consid. 4.2) - respectivement, pour un expert, des garanties générales de procédure de l'art. 29 al. 1 Cst., qui assure à cet égard une protection équivalente à celle de l'art. 30 al. 1 Cst. (TF 1B_436/2021 du 6 janvier 2022 consid. 8C_452/2020 du 7 octobre 2021 consid. 2.3.1; 5A_484/2015 du 2 octobre 2015 consid. 2.3.2 et les références). Un expert passe ainsi pour prévenu lorsqu'il existe des circonstances propres à faire naître un doute sur son impartialité. Dans ce domaine, il s'agit toutefois d'un état intérieur dont la preuve est difficile à apporter. C'est pourquoi il n'est pas nécessaire de prouver que la prévention est effective pour récuser un expert. Il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partielle de l'expert. L'appréciation des circonstances ne peut pas reposer sur les seules impressions de l'expertisé, la méfiance à l'égard de l'expert devant au contraire apparaître comme fondée sur des éléments objectifs (ATF 132 V 93 consid. 7.1; 120 V 35 consid. 3a et les références). A titre de comparaison, compte tenu de l'importance considérable que revêtent les expertises médicales en droit des assurances sociales, il y a lieu de poser des exigences élevées à l'impartialité de l'expert médical (ATF 132 V 93 consid. 7.1 in fine; 120 V 357 consid. 3b in fine).

E. 5.2

Au cas particulier, la commune a, par courrier du 7 juin 2022, proposé un expert pour réaliser l'expertise (p. 41), auquel l'intimé a répondu le 20 juin 2022, précisant avoir désigné un autre expert (p.65). L'expertise et un projet de décision a été transmise aux propriétaires et à la commune (p. 65 à 68) qui s'est à nouveau exprimée à ce sujet le 22 juin 2022. Dans leurs différents courriers, respectivement dans leurs oppositions, ni les recourants, ni la commune n'ont remis en cause l'indépendance de l'experte.

E. 5.3

Au vu de ce qui précède, ce grief doit être rejeté. 6. Les recourants contestent encore l'expertise sur plusieurs points s'agissant notamment des méthodes de calcul, du calcul des coûts de viabilisation, ainsi que du cadre légal d'estimation de la valeur vénale.

E. 6

Il serait par ailleurs totalement contraire au principe de l'égalité de traitement de taxer le propriétaire du bien-fonds au moment de la fixation de la contribution, dans la mesure où cela impliquerait une différence de traitement entre les propriétaires ayant vendu leur parcelle avant la fixation de la contribution et ceux n'ayant pas vendu leur parcelle avant ladite fixation de la contribution. Une telle différence est injustifiée, étant donné que dans les deux situations, le propriétaire au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement bénéficie de la plus-value. Il ressort de la systématique légale des art. 111 à 111k LCAT que l'interprétation littérale de l'art. 111b al. 3 let. a LACT ne restitue pas le sens véritable de la disposition et est incompatible avec la systématique de la loi et son but. L'art. 111c al. 1 LCAT prévoit en effet que l'intimé doit arrêter le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle entre en force. La combinaison de cette disposition avec l'art. 111b al. 3 let. a LCAT impose de retenir que la contribution est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement. A cet égard, il convient de relever que l'ensemble des cantons romands prévoit que le débiteur de la contribution sur la plus-value au sens de l'art. 5 LAT est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement (cf. art. 36 al. 2 LCAT/NE ; 68 al. 2 cum 64 al. 2 LATC/VD ; 10f al. 3 LCAT/VS ; 30G al. 1 LaLAT/GE), hormis le canton du Fribourg qui prévoit que le débiteur de la taxe sur la plus-value est le ou la propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement (art. 113e al. 3 cum 113a al. 2 LATec/FR). Enfin, l'art. 111c al. 3 et 5 LCAT qui prévoit que la contribution est exigible au plus tard au moment où le bien-fonds est aliéné s'oppose à admettre que la contribution puisse être due par une autre personne que son propriétaire au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Au vu de ce qui précède, il convient de considérer que, malgré le texte de l'art. 111b al. 3 let. a LCAT, la contribution est due en cas d'affectation à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, par le propriétaire du bien-fonds au moment où la mesure d'aménagement entre en force et non au moment où la décision fixant la contribution de plus-value est rendue.

E. 6.1

Dans un arrêt du 20 septembre 2021 (ADM 21/2020 consid. 6, et ADM 20/2021 du

E. 6.2

Le canton du Jura, comme d'autres, s'est abstenu de fixer une méthode d'estimation spécifique dans la loi, ce que le droit fédéral n'impose par ailleurs pas. Cela étant et en tout état de cause, dans leur législation, les cantons renvoient régulièrement aux méthodes dites « courantes » ou « usuelles », parmi lesquelles on peut dénombrer la méthode statistique ou comparative, la méthode des déductions ou par compte à rebours et la méthode des classes de situation. Les différentes méthodes se complètent et permettent de conforter les résultats et de les vérifier. Il apparaît équitable d'utiliser une pluralité de méthodes de calcul, ce qui devrait contribuer à définir une valeur objective, même s'il convient de garder à l'esprit qu'il s'agit d'une estimation et que, par la force des choses, celle-ci comporte des

inexactitudes (PERREGAUX DUPASQUIER, Calcul de la plus-value, une pluralité de méthodes pour un résultat objectif, Inforum, Décembre 4/2020, p. 7). Dans leur tâche, il incombe ainsi aux estimateurs externes auxquels l'autorité intimée est habilitée à faire appel (art. 111c al. 2 LCAT), de recourir à la méthode qui, concrètement et compte tenu de l'ensemble des circonstances, est la plus appropriée du point de vue de l'estimation en vue d'aboutir à une valeur objective, sans qu'on ne puisse y voir une inégalité de traitement entre les appréciations.

E. 6.3

A titre préliminaire, il convient de préciser que ni la loi, ni le message ne contiennent de définition de la valeur vénale. De manière générale, doctrine et jurisprudence définissent la valeur vénale comme le prix qui peut être obtenu en cas de vente d'un bien aux conditions normales du marché et que les éléments inhabituels ou subjectifs ne sont pas pris en considération (TC FR, arrêt du 17 novembre 2020, no 604 2020 19 consid. 4.2). La valeur vénale correspond ainsi à la valeur marchande selon le Manuel suisse de l'estimateur de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (USECE) et de la Chambre suisse des experts (CSE/SVIT, 2012, p. 12). Pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble, l'expert utilisera les méthodes d'évaluation reconnues notamment par ce Manuel. Les méthodes à privilégier sont notamment celle de la méthode comparative ou statistique qui prend en compte les prix convenus lors de vente d'objets analogues (de même nature et qualité) dans la même région et à la même période ; les biens-fonds avec des différences trop importantes ne peuvent pas servir de comparaison. Lorsqu'il existe suffisamment d'objets comparables, les résultats obtenus sont en principe fiables ; si tel n'est pas le cas, il convient d'utiliser d'autres méthodes d'évaluation. Cette méthode est à même d'assurer une certaine égalité de traitement entre les différents objets et doit sans aucun doute être privilégiée. A défaut, peut également être utilisée la méthode de la valeur résiduelle qui détermine la valeur vénale sur la base du calcul rétroactif de la valeur de rendement ou du prix de vente, après déduction des investissements correspondants. 11 Enfin, la valeur des classes de situation repose sur le constat que des objets similaires et dans une situation comparable présentent un même rapport entre la valeur du terrain et la valeur de l'ensemble de l'équipement et entre la valeur du terrain et la valeur de rendement (dans ce sens BR/DC 2/2021, p. 79 ; Manuel suisse de l'estimateur 2012, not. p. 45, 47ss, 135ss). Plus récemment, dans sa version en langue allemande publiée en 2019, le Manuel de l'estimateur retient principalement deux méthodes seulement pour évaluer les terrains non bâtis, à savoir celle de la valeur comparative directe et celle de la valeur résiduelle, et considère comme partiellement appropriée une troisième méthode, celle de la valeur selon les classes de situation (voir p. 94 du Manuel). D'autres méthodes ne sont pas exclues pour autant que l'expert explique les raisons justifiant son choix. Au moment de réaliser son rapport, il appartient à l'expert d'expliquer la méthode d'évaluation choisie, étant précisé qu'en principe la méthode comparative doit être privilégiée. L'expert précisera dans son rapport les différentes phases de la méthode et son application au cas d'espèce. En outre, si l'expert entend s'écarter de cette méthode, il en expliquera les raisons et motivera le choix d'une autre méthode.

E. 6.4

Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette jurisprudence en tenant compte, comme le demande les recourants du Décret concernant la révision générale des valeurs officielles des immeubles, la valeur officielle des immeubles n'étant pas calculées de manière uniforme et

la valeur fiscale (officielle) ne reflétant pas toujours la valeur vénale (Manuel, 2019, p. 22).

E. 6.5

Au cas particulier, l'expertise de I. _____ SA (bureau) s'est fondée sur la méthode comparative conformément à la jurisprudence précitée, ainsi que sur la méthode rétroactive pour estimer la valeur vénale du terrain, les deux valeurs obtenues étant très proche (p. 54), ce qui correspond à la jurisprudence (cf. consid. 6.1 à 6.3 ci-dessus), les recourants tentant à nouveau en vain de se référer aux valeurs fiscales. En outre l'expertise explique les raisons pour lesquelles la vente du terrain à CHF 88.-/m² n'a pas été retenue dans la méthode comparative, dès lors que, se référant au Manuel (not. p. 105), le coefficient de variance obtenu était douteux, alors que celui-ci était bon sans tenir compte de la vente de ce terrain. Il ressort en effet que le prix de vente de ce terrain était très nettement inférieur aux autres prix de vente qui oscillent entre 128.- et 160.-/ m². C'est dès lors en vain que les recourants tente de remettre en cause cette partie de l'expertise.

E. 6.6

Quant aux frais de viabilisation, les recourants font état de frais qui ne sont pas compris dans l'expertise de I. _____ SA (bureau) et qui ne sont pas non plus pris en compte dans le calcul du Bureau J. _____ SA. C'est le lieu de relever que les frais de viabilisation sont estimés au moment où la mesure d'aménagement entre en force (changement de zone en l'occurrence) et non pas au moment où des frais sont engagés par la commune après l'achat du terrain aux propriétaires au moment de la mesure d'aménagement.

E. 6.7

Dans ces conditions, le calcul de la valeur vénale effectuée dans l'expertise de I. _____ SA (bureau) n'est pas probant s'agissant des frais de viabilisation. Ce point influence le montant de la valeur de vénale à retenir, partant de la contribution de plus-value. Le recours doit être admis sur ce point et le dossier retourné à l'intimé pour qu'il reprenne l'instruction du dossier en particulier sur la question des frais de viabilisation. 7. Les frais de la procédure sont laissés à la charge de l'Etat (art. 219 al. 1 Cpa). Il n'est pas alloué de dépens aux recourants qui n'ont pas eu de frais de représentation, ni à l'intimé (art. 230 al. 1 Cpa). PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE admet le recours ; annule la décision sur opposition du 31 octobre 2022 ; retourne le dossier à l'intimé pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants ; laisse les frais de la procédure à la charge de l'Etat, l'avance de frais effectuée par les recourants leur étant restituée ;

E. 7

4. Les recourants estiment que la répartition de la plus-value immobilière a été convenue entre les vendeurs et les acheteurs dans l'acte de vente immobilière et lors de l'exercice de son droit d'emption par la commune du 17 novembre 2020. Il convient donc d'examiner si cette répartition est opposable à l'intimé.

E. 8

En tout état de cause en l'espèce, il ne s'agit pas de savoir si un contrat entre l'Etat, la commune et d'éventuels tiers peut être conclu, mais de savoir si l'acte notarié auquel l'intimé n'est pas partie est opposable à ce dernier, de sorte que la question peut rester irrésolue. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'intimé a refusé de facturer une partie de l'indemnité de plus-value à la commune. En revanche, rien n'empêche l'hoirie et la

commune de s'entendre entre eux pour le paiement de la plus-value, dont seule l'hoirie est débitrice envers l'intimé. 5. Les recourants contestent l'absence d'indépendance et de compétence de l'experte. Ce grief s'examine à l'aune des règles sur la récusation

E. 9

Ce n'est que dans leurs recours, soit plus de 5 mois après avoir pris connaissance de l'expertise et du nom de l'experte que les recourants en demandent la récusation. Ils n'allèguent d'ailleurs pas ne pas avoir eu connaissance des motifs allégués avant leurs recours. Il faut en outre relever que les recourants avaient connaissance des courriers adressés par la commune à l'intimé, notamment de celui du 7 juin 2022 qu'ils ont reçu en copie (p. 69). Dans ces conditions, la demande récusation de l'expert doit être rejetée devant être considérée comme tardive. Cela étant, sur le fond, la jurisprudence a notamment relevé que des contacts réguliers dans un cadre professionnel ne constituant pas un motif de récusation (TF 9C_366/2013 du 2 décembre 2013 consid. 5.2.1 et les références). En outre, selon la jurisprudence et toujours à titre de comparaison, le fait qu'un expert, médecin indépendant, ou une institution d'expertises sont régulièrement mandatés par un organe de l'assurance sociale, le nombre d'expertises ou de rapports confiés à l'expert, ainsi que l'étendue des honoraires en résultant ne constituent pas à eux seuls des motifs suffisants pour conclure au manque d'objectivité et à la partialité de l'expert (ATF 148 V 225 consid.

E. 12

La commune a produit un calcul des coûts de viabilisation effectué par le bureau J. _____ SA qui fait état d'un coût de viabilisation qui arrive à un montant de CHF 996'080.- pour une surface de parcelles de 10'057 m², TVA compris, soit un montant d'environ CHF 99.-/m² (dossier 209/22, PJ 6 commune). Quant à l'expertise de I. _____ SA (bureau), elle prend en compte une surface de CHF 11'520 m² pour un coût de viabilisation de CHF 864'000.-, soit CHF 75.- / m². L'expertise n'explique cependant pas comment elle obtient ce montant ni sur quelles bases elle se fonde pour le retenir. Les explications données par l'intimé dans sa détermination du 31 janvier 2023 ne sont pas convaincantes s'agissant de la prise en compte de la TVA et des imprévus, lesquels s'élèvent non pas à 15% dans le devis de J. _____ SA (bureau), mais à 10%.

E. 13

n'alloue pas de dépens ; informe les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : - aux recourants, ; - à l'intimé, le Service du développement territorial, rue des Moulins 2, 2800 Delémont ; - à l'Office fédéral du développement territorial, 3003 Berne ; - à la Commune des Breuleux, par son conseil communal, Les Breuleux. Porrentruy, le 12 mai 2023 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Carine Guenat Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette

condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée. Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF).

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