

# NE\_GERICHTE CDP.2013.179 vom 27. Februar 2014

NE Tribunal cantonal, 2014-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2013.179](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2013.179)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2013.179 du 27 février 2014

IT: NE\_GERICHTE CDP.2013.179 del 27 febbraio 2014

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

### E. 2

et 3). Le fait qu'une zone réservée ait été décrétée "par dessus" cette zone agricole ne veut pas dire qu'elle était constructible, comme semble le sous-entendre le Tribunal cantonal, mais simplement que des constructions agricoles (16a LAT) ou en dérogation (24 et suivants LAT) ne devaient pas remettre en question un développement futur de cette zone non encore affectée. Preuve en est que la zone réservée est une zone provisoire pour une durée de 5 ans (art. 57 LCAT). C'est donc bien la modification du plan d'affectation communal du 9 mars 2005 qui a affecté pour la première fois ces parcelles à la zone d'urbanisation, plus précisément à la zone de verdure, à la zone industrielle et à la zone d'habitation à faible densité (annexe 4). Quant à l'affectation future des dites parcelles prévue par le plan directeur du Crêt-du-Loche qui est en cours d'élaboration, le seul changement prévu est le passage de la partie industrielle de l'article [c] à la zone mixte (annexe 5)."

b) Dans l'ATF 132 II 401, invoqué par le recourant, le Tribunal fédéral a rappelé qu'une zone d'utilisation différée (ou zone de réserve) ne fait en principe pas partie de la zone d'urbanisation (art. 47 LCAT) et ne peut être ouverte à la construction qu'à la suite d'une modification du plan d'aménagement (art. 52 LCAT). Toutefois, quoiqu'inconstructible, elle est néanmoins destinée tôt ou tard à la construction, de sorte que le prix d'un terrain sis dans une telle zone ne correspond pas nécessairement à celui d'un terrain en zone agricole. Dans ledit précédent, l'immeuble en cause jouxtait la zone d'urbanisation et il était lui-même déjà partiellement construit, de même que deux des parcelles avoisinantes. La configuration du plan d'aménagement de la commune donnait raisonnablement à penser que la zone d'urbanisation s'étendrait en premier lieu dans ce secteur, ce qui s'était du reste concrétisé par l'approbation du nouveau plan d'aménagement classant l'immeuble en zone d'habitation à faible densité. Celui-ci avait été acquis par les intéressés cinq mois avant l'entrée en vigueur formelle (sanction du Conseil d'Etat) de ce plan, au prix d'un terrain constructible, ce qui a été qualifié de naturel parce que la nouvelle mesure d'aménagement confinait à la certitude. En conséquence, le Tribunal fédéral a considéré que les intéressés n'avaient bénéficié d'aucun avantage économique de sorte que la perception d'une contribution de plus-value était injustifiée et contraire au principe de l'équité qui sous-tend le système de compensation des avantages.

c) Dans le cas présent, l'article [a] se trouvait, d'après les constatations du département non remises en cause par le recourant, d'abord en zone urbaine sans affectation (depuis le

1er février 1984), puis dans une zone réservée (depuis le 11 août 1999). Il résulte du plan relatif à cette dernière zone que celle-ci était constituée du hameau du Crêt-du-Loche. Les trois parcelles voisines (adjacentes) de l'article [a] étaient déjà construites. Cet ensemble de parcelles se situe entre deux routes et des zones industrielles, partiellement bâties. Il n'est dès lors pas pertinent de considérer que toutes les parcelles du hameau du Crêt-du-Loche formaient une zone réservée "par-dessus une zone agricole" et qu'elles avaient donc toutes la valeur du terrain agricole. La zone réservée, d'une durée de cinq ans, vise à reporter l'affectation définitive, avec la prescription que "rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation" (art. 57 al. 2 LCAT). Or, vu la configuration des lieux, cela ne signifiait pas que les terrains non construits de la zone le resteraient. Au contraire, comme le montre aussi le fait que la parcelle [a] a été affectée naguère, par le plan d'aménagement sanctionné le 1er février 1984, à la zone urbaine sans affectation, on doit retenir qu'il était probable que cette parcelle serait tôt ou tard, nonobstant l'affectation (temporaire) à une zone réservée, incluse dans une zone urbaine constructible, puisqu'elle disposait d'accès faciles, au bord de la route cantonale et d'une route de desserte, et qu'elle se situait dans un environnement bâti. Cela a été le cas, de fait, avec la mesure d'aménagement sanctionnée le 9 mars 2005, qui a attribué la parcelle [a] à la zone d'habitation à faible densité pour une petite partie (sur laquelle existait d'ailleurs un garage de 14 m<sup>2</sup>) devenue ensuite l'article [b], et à la zone industrielle pour l'autre partie (devenue l'article [c]). Ainsi, il y a lieu de considérer que déjà bien avant la mise à l'enquête de cette modification du plan, qui s'est déroulée de décembre 2004 à janvier 2005, la valeur vénale objective de cette parcelle n'était plus celle du terrain agricole.

Le requérant a acquis celle-ci au prix de 90.90 francs/m<sup>2</sup>. Le département a, pour déterminer la valeur de ce terrain après la mesure d'aménagement, procédé à des calculs complexes, retenant des valeurs par m<sup>2</sup> diverses, en fonction des surfaces considérées. Pour l'article [b], la surface apte à recevoir une construction a été estimée à 278 m<sup>2</sup> au prix de 136 francs/m<sup>2</sup>, savoir à une valeur totale de 37'808 francs. Pour l'article [c], la surface apte à recevoir une construction a été estimée à 973 m<sup>2</sup> au prix de 110 francs/m<sup>2</sup>, la surface restante de 355 m<sup>2</sup> étant quant à elle évaluée à 30 francs/m<sup>2</sup>, le prix moyen étant dès lors, selon le département, de 88 francs/m<sup>2</sup> (en réalité : 88.61 francs/m<sup>2</sup>) et la valeur totale de 116'864 francs (88.- x 1'328 m<sup>2</sup>). Enfin, toujours en ce qui concerne la parcelle [c], on relèvera que celle-ci comporte selon le nouveau plan d'aménagement une curieuse zone de verdure constituée d'une étroite bande de terrain entourant la parcelle au nord et à l'ouest, d'une surface de 215 m<sup>2</sup> selon le département, que celui-ci a considérée comme n'étant "pas l'objet de la présente décision". En outre, le département a encore tenu compte du coût de déplacement d'un collecteur public qui serait probablement nécessaire en cas de construction, frais qu'il a estimés à 60'000 francs et portés en déduction de la valeur totale susmentionnée.

Or, ces divers éléments de calcul, qui ne sont d'ailleurs que des estimations approximatives du département, conduisent à un prix moyen pour les deux parcelles, sans tenir compte des frais supposés de déplacement du collecteur public, qui est très proche du montant de 90.90 francs/m<sup>2</sup> payé par l'intéressé en 2005, ainsi que cela résulte du calcul comparatif suivant, que l'on peut effectuer à titre purement indicatif : Comme indiqué ci-dessus, dans le cas de la parcelle [c], le prix moyen estimé par le département serait de 88.61 francs/m<sup>2</sup> ; dans le cas de la parcelle [b], si on applique le montant de 136 francs/m<sup>2</sup>

pour la surface de 278 m<sup>2</sup> et celui de 30 francs pour la surface restante de 56 m<sup>2</sup>, ce prix moyen serait de 118.20 francs/m<sup>2</sup>. Pour les deux parcelles, on obtiendrait ainsi un prix moyen de l'ordre de 94 francs/m<sup>2</sup> [surface totale : 1'754 m<sup>2</sup> + 334 m<sup>2</sup> = 2'088 m<sup>2</sup> ; valeur totale : (1'754 x 88.61 = 155'422 francs ; 334 x 118.20 = 39'488 francs) = 194'910 francs ; 194'910 : 2'088 = 94.35 francs].

On ne peut de ce fait pas considérer que le recourant a acquis l'article [a] à un prix "manifestement spéculatif" mais qu'au contraire le prix payé correspondait à une valeur vénale objectivement réaliste. Cela étant, il n'est pas utile d'examiner plus avant le détail des calculs du département. Il résulte en effet de ce qui précède que le recourant n'a pas retiré un avantage économique majeur lors de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement, le 9 mars 2005, et que le prélèvement d'une contribution de plus-value n'apparaît pas justifié par l'équité et l'ensemble des circonstances.

d) Le département fait valoir que la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral dans un cas particulier (ATF132 II 401) ne doit pas être généralisée, parce que cela "contredirait totalement le principe même de la contribution de plus-value", qui pourrait être éludée par la vente de la parcelle concernée peu avant la sanction du nouveau plan d'aménagement, le débiteur de la contribution étant le propriétaire lors de l'entrée en vigueur de la mesure. Cependant, comme relevé plus haut, la plus-value doit être appréciée au regard de la variation réelle et concrète de la valeur de l'immeuble en cause et non dans l'abstrait. Chaque cas doit être apprécié en fonction de toutes les circonstances de l'espèce. Ces principes ne peuvent pas être ignorés au motif que la perspective d'un classement imminent en zone constructible pourrait systématiquement inciter à la vente pour échapper à la perception d'une contribution de plus-value, car un tel rapport de cause à effet généralisé n'est pas démontré et paraît improbable. Par ailleurs, il faut rappeler qu'à l'exception de Neuchâtel et Bâle-Ville, les cantons n'ont pas mis en place de systèmes de contributions causales pour le prélèvement ou la compensation des avantages ou des inconvénients provoqués par l'aménagement, au sens de l'article 5 LAT, mais procèdent presque tous par le biais de leurs législations fiscales, ce que la doctrine juge admissible (cf. Dieter Egloff, La contribution de plus-value selon l'article 5 de la LAT, in : Territoire & Environnement, VLP/ASPAN no3/08 [[http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/te\\_08\\_03.pdf](http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/te_08_03.pdf)]). Enfin, aussi lorsqu'il existe une contribution causale sur les plus-values dues à l'aménagement, comme dans le canton de Neuchâtel, l'impôt sur les gains immobiliers (obligatoire en vertu du droit fédéral; art. 2 al. 1 let. d et art. 12 LHID) permet d'imposer dans une certaine mesure le bénéfice réalisé par le vendeur dans une situation comme celle du cas présent.

4. Il s'ensuit que les décisions entreprises doivent être annulées. Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de percevoir de frais et le recourant a droit à des dépens, à fixer par appréciation sur la base du dossier en l'absence de mémoire du mandataire (art. 60 ss TFrais [RSN 164.1]). Compte tenu de la connaissance que celui-ci avait déjà de l'affaire en raison de ses interventions antérieures dans la même cause, ceux-ci seront arrêtés à 1'500 francs, tous honoraires, frais et TVA compris.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Admet le recours et annule les décisions entreprises.

2. Statue sans frais et ordonne la restitution au recourant de son avance de frais.

3. Alloue au recourant une indemnité de dépens de 1'500 francs, tous honoraires, frais et TVA compris.

Neuchâtel, le 27 février 2014

1 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.

2 Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

3 Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété.

## **E. 5**

al. 1 LAT prévoit que le droit cantonal doit établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement. La notion d'avantage majeur est ainsi une notion de droit fédéral. Il s'agit toutefois d'une notion juridique indéterminée, de sorte qu'il faut laisser à la juridiction cantonale une certaine latitude de jugement (cf. notamment Riva, Commentaire LAT, art. 5 n. 84). Le Tribunal fédéral a précisé que l'avantage majeur devait être de nature économique et s'apprécier selon l'ensemble des circonstances (ATF 132 II 401 cons. 2.1, p. 402 ss). b) Selon l'article 33 LCAT, 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 (art. 47) ou à une zone spécifique (art. 53) 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). La présomption de l'article 34 al. 1 LCAT est réfragable (RJN 2003, p. 360 et les arrêts cités). La jurisprudence cantonale a également posé que 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 (ibidem). Il faut tenir compte, équitablement, dans le cas concret, des avantages et inconvénients majeurs tels qu'ils résultent de l'ensemble des circonstances propres à la mesure d'aménagement considérée (ATF 132 II 401 cons. 2.1, p. 402 ss; RJN 1994, p. 167). La doctrine et la jurisprudence ont en outre interprété l'article 34 al. 2 LCAT en ce sens que c'est la valeur objective du terrain qui doit être prise en considération (arrêt du TF du 28.01.2008 [1C\_290/2007] cons. 4.1 et 4.2 citant Parrino, La contribution sur la plus-value dans le canton de Neuchâtel in Mémoire ASPAN n° 57, Berne 1992, p. 46; arrêt du TF du 27.11.2006 [1A.134/2006] cons. 2.1 et les références). Il s'agit donc de procéder à l'estimation du terrain en deux étapes, avant et après la mesure d'aménagement, en ne s'appuyant que sur des critères objectifs. Dans les cas où il y aurait vente, les estimations ne pourraient pas uniquement se baser sur les prix effectivement payés, ni sur la valeur cadastrale (ATF 132 II 401 cons. 2.1, p. 404 ss; RJN 2003, p. 360). Il n'y a ainsi pas lieu de tenir compte de circonstances particulières comme le fait que le propriétaire avait acquis l'immeuble, avant la mesure d'aménagement, à un prix dépassant sa valeur objective. Il

découle en effet de la loi que la plus-value soumise en principe à contribution est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement (art. 34 al. 2 LCAT), le moment déterminant étant celui où cette mesure entre en vigueur (art. 3, 96a al. 2 LCAT; arrêt non publié du TA du 09.10.2009 [TA.2007.288] cons. 2; du 24.02.2003 [ TA.2001.413 ] cons. 4a). 3. a) En l'espèce, le département intimé a procédé aux vérifications jugées nécessaires aux termes de l'arrêt de la Cour de céans du 6 mai 2011. Dans un préavis adressé au mandataire du recourant le 7 février 2013, il a exposé notamment ce qui suit : " Nous sommes aujourd'hui en mesure de définir précisément quelle était l'affectation des articles [b] et [c] avant la mesure d'aménagement sanctionnée le 9 mars 2005 et quelle sera l'affectation future de cette parcelle dans le cadre du plan directeur du Crêt-du-Loche. Selon le plan d'aménagement communal sanctionné par le Conseil d'Etat le 1 er février 1984 , les parcelles en question se trouvaient déjà hors de la zone à bâtir, puisqu'elles étaient affectées à la zone urbaine sans affectation , comme en atteste le plan ci-joint et sa légende (annexe 1) . La révision du plan d'aménagement communal sanctionnée le 11 août 1999 , n'a pas non plus intégré lesdites parcelles à la zone à bâtir, puisqu'elle les exclut clairement de la zone d'urbanisation 2 (ZU 2) et les soumet à une zone réservée ( annexes 2 et 3) . Le fait qu'une zone réservée ait été décrétée "par dessus" cette zone agricole ne veut pas dire qu'elle était constructible, comme semble le sous-entendre le Tribunal cantonal, mais simplement que des constructions agricoles (16a LAT) ou en dérogation (24 et suivants LAT) ne devaient pas remettre en question un développement futur de cette zone non encore affectée. Preuve en est que la zone réservée est une zone provisoire pour une durée de 5 ans (art. 57 LCAT). C'est donc bien la modification du plan d'affectation communal du

## **E. 9**

mars 2005 qui a affecté pour la première fois ces parcelles à la zone d'urbanisation, plus précisément à la zone de verdure, à la zone industrielle et à la zone d'habitation à faible densité (annexe 4) . Quant à l'affectation future desdites parcelles prévue par le plan directeur du Crêt-du-Loche qui est en cours d'élaboration, le seul changement prévu est le passage de la partie industrielle de l'article [c] à la zone mixte ( annexe 5) ." b) Dans l'ATF 132 II 401 , invoqué par le recourant, le Tribunal fédéral a rappelé qu'une zone d'utilisation différée (ou zone de réserve) ne fait en principe pas partie de la zone d'urbanisation (art. 47 LCAT) et ne peut être ouverte à la construction qu'à la suite d'une modification du plan d'aménagement (art. 52 LCAT). Toutefois, quoiqu'inconstructible, elle est néanmoins destinée tôt ou tard à la construction, de sorte que le prix d'un terrain sis dans une telle zone ne correspond pas nécessairement à celui d'un terrain en zone agricole. Dans ledit précédent, l'immeuble en cause jouxtait la zone d'urbanisation et il était lui-même déjà partiellement construit, de même que deux des parcelles avoisinantes. La configuration du plan d'aménagement de la commune donnait raisonnablement à penser que la zone d'urbanisation s'étendrait en premier lieu dans ce secteur, ce qui s'était du reste concrétisé par l'approbation du nouveau plan d'aménagement classant l'immeuble en zone d'habitation à faible densité. Celui-ci avait été acquis par les intéressés cinq mois avant l'entrée en vigueur formelle (sanction du Conseil d'Etat) de ce plan, au prix d'un terrain constructible, ce qui a été qualifié de naturel parce que la nouvelle mesure d'aménagement confinait à la certitude. En conséquence, le Tribunal fédéral a considéré que les intéressés n'avaient bénéficié d'aucun avantage économique de sorte que la perception d'une contribution de plus-value était injustifiée et contraire au principe de l'équité qui sous-tend le système de compensation des avantages. c) Dans le cas présent, l'article [a] se trouvait,

d'après les constatations du département non remises en cause par le recourant, d'abord en zone urbaine sans affectation (depuis le 1<sup>er</sup> février 1984), puis dans une zone réservée (depuis le 11 août 1999). Il résulte du plan relatif à cette dernière zone que celle-ci était constituée du hameau du Crêt-du-Loche. Les trois parcelles voisines (adjacentes) de l'article [a] étaient déjà construites. Cet ensemble de parcelles se situe entre deux routes et des zones industrielles, partiellement bâties. Il n'est dès lors pas pertinent de considérer que toutes les parcelles du hameau du Crêt-du-Loche formaient une zone réservée "par-dessus une zone agricole" et qu'elles avaient donc toutes la valeur du terrain agricole. La zone réservée, d'une durée de cinq ans, vise à reporter l'affectation définitive, avec la prescription que "rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation" (art. 57 al. 2 LCAT). Or, vu la configuration des lieux, cela ne signifiait pas que les terrains non construits de la zone le resteraient. Au contraire – comme le montre aussi le fait que la parcelle [a] a été affectée naguère, par le plan d'aménagement sanctionné le 1<sup>er</sup> février 1984, à la zone urbaine sans affectation – on doit retenir qu'il était probable que cette parcelle serait tôt ou tard, nonobstant l'affectation (temporaire) à une zone réservée, incluse dans une zone urbaine constructible, puisqu'elle disposait d'accès faciles, au bord de la route cantonale et d'une route de desserte, et qu'elle se situait dans un environnement bâti. Cela a été le cas, de fait, avec la mesure d'aménagement sanctionnée le 9 mars 2005, qui a attribué la parcelle [a] à la zone d'habitation à faible densité pour une petite partie (sur laquelle existait d'ailleurs un garage de 14 m<sup>2</sup>) devenue ensuite l'article [b], et à la zone industrielle pour l'autre partie (devenue l'article [c]). Ainsi, il y a lieu de considérer que déjà bien avant la mise à l'enquête de cette modification du plan, qui s'est déroulée de décembre 2004 à janvier 2005, la valeur vénale objective de cette parcelle n'était plus celle du terrain agricole. Le recourant a acquis celle-ci au prix de 90.90 francs/m<sup>2</sup>. Le département a, pour déterminer la valeur de ce terrain après la mesure d'aménagement, procédé à des calculs complexes, retenant des valeurs par m<sup>2</sup> diverses, en fonction des surfaces considérées. Pour l'article [b], la surface apte à recevoir une construction a été estimée à 278 m<sup>2</sup> au prix de 136 francs/m<sup>2</sup>, savoir à une valeur totale de 37'808 francs. Pour l'article [c], la surface apte à recevoir une construction a été estimée à 973 m<sup>2</sup> au prix de 110 francs/m<sup>2</sup>, la surface restante de 355 m<sup>2</sup> étant quant à elle évaluée à 30 francs/m<sup>2</sup>, le prix moyen étant dès lors, selon le département, de 88 francs/m<sup>2</sup> (en réalité : 88.61 francs/m<sup>2</sup>) et la valeur totale de 116'864 francs (88.- x 1'328 m<sup>2</sup>). Enfin, toujours en ce qui concerne la parcelle [c], on relèvera que celle-ci comporte selon le nouveau plan d'aménagement une curieuse zone de verdure constituée d'une étroite bande de terrain entourant la parcelle au nord et à l'ouest, d'une surface de 215 m<sup>2</sup> selon le département, que celui-ci a considérée comme n'étant "pas l'objet de la présente décision". En outre, le département a encore tenu compte du coût de déplacement d'un collecteur public qui serait probablement nécessaire en cas de construction, frais qu'il a estimés à 60'000 francs et portés en déduction de la valeur totale susmentionnée. Or, ces divers éléments de calcul, qui ne sont d'ailleurs que des estimations approximatives du département, conduisent à un prix moyen pour les deux parcelles, sans tenir compte des frais supposés de déplacement du collecteur public, qui est très proche du montant de 90.90 francs/m<sup>2</sup> payé par l'intéressé en 2005, ainsi que cela résulte du calcul comparatif suivant, que l'on peut effectuer à titre purement indicatif : Comme indiqué ci-dessus, dans le cas de la parcelle [c], le prix moyen estimé par le département serait de 88.61 francs/m<sup>2</sup> ; dans le cas de la parcelle [b], si on applique le montant de 136 francs/m<sup>2</sup> pour la surface de 278 m<sup>2</sup> et celui de 30 francs pour la surface restante de 56 m<sup>2</sup>, ce prix moyen serait de 118.20

francs/m<sup>2</sup>. Pour les deux parcelles, on obtiendrait ainsi un prix moyen de l'ordre de 94 francs/m<sup>2</sup> [surface totale : 1'754 m<sup>2</sup> + 334 m<sup>2</sup> = 2'088 m<sup>2</sup> ; valeur totale : (1'754 x 88.61 = 155'422 francs ; 334 x 118.20 = 39'488 francs) = 194'910 francs ; 194'910 : 2'088 = 94.35 francs]. On ne peut de ce fait pas considérer que le recourant a acquis l'article [a] à un prix "manifestement spéculatif" mais qu'au contraire le prix payé correspondait à une valeur vénale objectivement réaliste. Cela étant, il n'est pas utile d'examiner plus avant le détail des calculs du département. Il résulte en effet de ce qui précède que le recourant n'a pas retiré un avantage économique majeur lors de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement, le 9 mars 2005, et que le prélèvement d'une contribution de plus-value n'apparaît pas justifié par l'équité et l'ensemble des circonstances. d) Le département fait valoir que la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral dans un cas particulier (ATF 132 II 401) ne doit pas être généralisée, parce que cela "contredirait totalement le principe même de la contribution de plus-value", qui pourrait être éludée par la vente de la parcelle concernée peu avant la sanction du nouveau plan d'aménagement, le débiteur de la contribution étant le propriétaire lors de l'entrée en vigueur de la mesure. Cependant, comme relevé plus haut, la plus-value doit être appréciée au regard de la variation réelle et concrète de la valeur de l'immeuble en cause et non dans l'abstrait. Chaque cas doit être apprécié en fonction de toutes les circonstances de l'espèce. Ces principes ne peuvent pas être ignorés au motif que la perspective d'un classement imminent en zone constructible pourrait systématiquement inciter à la vente pour échapper à la perception d'une contribution de plus-value, car un tel rapport de cause à effet généralisé n'est pas démontré et paraît improbable. Par ailleurs, il faut rappeler qu'à l'exception de Neuchâtel et Bâle-Ville, les cantons n'ont pas mis en place de systèmes de contributions causales pour le prélèvement ou la compensation des avantages ou des inconvénients provoqués par l'aménagement, au sens de l'article 5 LAT, mais procèdent presque tous par le biais de leurs législations fiscales, ce que la doctrine juge admissible (cf. Dieter Egloff, La contribution de plus-value selon l'article 5 de la LAT, in : Territoire & Environnement, VLP/ASPAN no3/08 [ [http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/te\\_08\\_03.pdf](http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/te_08_03.pdf) ]). Enfin, aussi lorsqu'il existe une contribution causale sur les plus-values dues à l'aménagement, comme dans le canton de Neuchâtel, l'impôt sur les gains immobiliers (obligatoire en vertu du droit fédéral; art. 2 al. 1 let. d et art. 12 LHID) permet d'imposer dans une certaine mesure le bénéfice réalisé par le vendeur dans une situation comme celle du cas présent. 4. Il s'ensuit que les décisions entreprises doivent être annulées. Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de percevoir de frais et le recourant a droit à des dépens, à fixer par appréciation sur la base du dossier en l'absence de mémoire du mandataire (art. 60 ss TFrais [ RSN 164.1 ]). Compte tenu de la connaissance que celui-ci avait déjà de l'affaire en raison de ses interventions antérieures dans la même cause, ceux-ci seront arrêtés à 1'500 francs, tous honoraires, frais et TVA compris.

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