

NE_GERICHTE TA.2003.127 vom 21. Juli 2004

NE Tribunal cantonal, 2004-07-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.2003.127

FR: NE_GERICHTE TA.2003.127 du 21 juillet 2004

IT: NE_GERICHTE TA.2003.127 del 21 luglio 2004

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

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). Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur (art.36 LCAT). Selon l'article 37 LCAT, après consultation de la commune, le département fixe le délai de perception en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds (al.1); la perception peut être différée ou échelonnée à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières (al.2); elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien-fonds (al.3); l'article 48 al.4 est réservé (al.4). Aux termes de cette dernière disposition, la perception de la plus-value est différée aussi longtemps que dure l'assimilation à la zone agricole ou viticole. Ainsi que cela ressort du texte et de la systématique de la loi, le droit neuchâtelois limite donc le prélèvement d'une plus-value aux deux affectations mentionnées à l'article 34 LCAT. En outre, l'affectation en zone à bâtir est seulement réputée avantage majeur aux termes de l'article 34 al.1 LCAT, présomption qui est réfragable (RJN 2003, p.361-362, 2001, p.264, 1998, p.275).

E. 3

a) La jurisprudence a notamment déduit du droit d'être entendu (art.29 al.1 Cst.) l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. En revanche, il y a violation du droit d'être entendu si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et traiter les problèmes pertinents (ATF 126 I 102 cons.2b, 122 IV 14 cons.2c et les arrêts cités; RJN 1987, p.259 et les arrêts cités). L'obligation de motiver a également pour but de permettre aux autorités de vérifier le bien-fondé de leurs propres décisions, leur servant ainsi de moyen d'autocontrôle (Moor ,

Droit administratif, vol.II, Berne 2002 no 2.2.8.2, p.299 ss; Locher , Grundriss des Sozialversicherungsrechts, 2e éd., Berne 1997 § 54 no 19). Les exigences sont plus strictes lorsque, par son objet, la décision repose sur un pouvoir de libre appréciation de l'autorité, lorsqu'elle porte gravement atteinte à un droit constitutionnel de l'intéressé, lorsque la situation est particulièrement complexe ou lorsqu'il s'agit d'une dérogation à une règle générale (RCC 1990, p.420; RAMA 1994 K 928, p.12; Auer, Malinverni, Hottelier , Droit constitutionnel suisse, vol.II, Berne 2000, nos 1302 ss; Scheidegger , Die Bestimmungen der bernischen VRPG über das rechtliche Gehör im sozialversicherungsrechtlichen Verwaltungsverfahren, JAB 1992, p.360, 375 ss; Moor , op.cit., p.301; Kieser , Das Verwaltungsverfahren in der Sozialversicherung, Zurich 1999, no 569; Locher , op.cit. § 54 nos 16 ss). Cependant, d'une manière générale, l'étendue de l'exigence de motiver la décision dépend de l'objet de celle-ci, des moyens invoqués par les parties et des circonstances du cas. Dès lors, le devoir de motiver est réputé satisfait si les motifs, bien qu'ils ne figurent pas dans la décision, doivent être considérés comme connus des intéressés en raison des circonstances, par exemple si ceux-ci ont pu se rendre compte, sur la base d'une instruction préalable ou du résultat de la procédure probatoire, des raisons pour lesquelles l'autorité a tranché de cette façon et non d'une autre (RJN 1996, p.128 cons.2b et les références). b) La décision affectée d'un vice de motivation est irrégulière, c'est-à-dire annulable, lorsque la partie qui invoque le vice a été entravée dans la défense de ses droits ou lorsque l'autorité de recours constate qu'elle n'est pas en mesure, en raison de l'insuffisance de la motivation, de vérifier l'usage fait par l'autorité inférieure de son pouvoir d'appréciation. Cependant, le vice peut être réparé dans la procédure de recours, à la condition que la juridiction secondaire dispose, en ce qui concerne le point litigieux, du même pouvoir d'examen que l'auteur de l'acte attaqué. L'intéressé peut alors, en effet, faire valoir ses moyens dans son mémoire de recours. Encore faut-il cependant, si l'autorité intimée présente dans ses observations sur le recours un complément de motivation de sa décision lacunaire, qu'il lui soit donné la faculté de se déterminer à ce sujet (ATF 126 V 132 cons.2b et les références; Schaer , Juridiction administrative neuchâteloise, p.45-46 et les références). c) En l'espèce, la décision attaquée indique que la plus-value résulte de l'affectation de l'immeuble en cause en zone d'habitation à faible densité 2, qu'elle porte sur une surface de 1609 m² et qu'elle résulte de la comparaison entre la valeur du terrain agricole (3 francs par m²) et celle estimée à 150 francs par m². Du dossier transmis par l'administration, il ressort que l'immeuble était antérieurement affecté à une zone d'utilisation différée et que sa contenance de 2125 m² n'a été prise en compte, dans le calcul de la plus-value, qu'à concurrence de 1609 m² en raison d'une surface d'ores et déjà construite de 155 m² et en fonction d'un taux d'occupation du sol maximum de 30 % (D.8/16-17). Selon l'article 77 de l'ancien règlement d'urbanisme de la Commune de Cortaillod, sanctionné par le Conseil d'Etat le 26 septembre 1975 et abrogé par le règlement d'aménagement de la même commune sanctionné le 27 octobre 1999 par le gouvernement cantonal, les terrains situés en zone d'utilisation différée (ZUD) pouvaient, par secteur, être soumis à un statut définitif par décision du conseil communal. Cette dernière autorité proposait en outre les règles de construction applicables à chacun des secteurs de la zone et pouvait exiger l'élaboration de plans de quartier. Selon le dossier, il existait sur l'article X du cadastre de Cortaillod une construction en nature d'habitation et de garage à tout le moins depuis le 10 juin 1976, date du premier extrait du registre foncier figurant dans les actes (D.8/13). Ce bâtiment avait alors une surface de 112 m² et aurait été construit en 1968 déjà (D.8/10). Le 21 mai 1999, lorsque les recourants ont acquis l'immeuble en cause, la

construction occupait 155 m² au sol (D.8/9). Les transformations semblent avoir été effectuées en 1987 (D.8/10). Toutefois, aucune pièce du dossier ne renseigne sur les règles qui régissaient ces constructions avant l'entrée en vigueur du nouveau plan d'aménagement. Les éléments susmentionnés ne permettent pas d'apprécier l'avantage qu'a pu procurer la nouvelle affectation de l'immeuble en zone d'habitation à faible densité 2, ni d'expliquer pourquoi sa valeur antérieure aurait été celle d'un terrain agricole à mesure qu'il a pu recevoir des constructions et même des extensions de celles-ci avant cette nouvelle affectation. Aucun procès-verbal de la séance qui s'est tenue au SAT le 4 septembre 2002, à laquelle se réfère la décision attaquée, ne figure au dossier et les correspondances auxquelles ce prononcé renvoie ne donnent pas d'indications utiles. De plus, le DGT n'a pas saisi l'occasion de ses observations sur le recours pour exposer les motifs de sa décision. Ainsi, le Tribunal administratif n'est pas en mesure de juger si les conditions du prélèvement de la contribution de plus-value litigieuse sont remplies en l'occurrence. Le statut antérieur de l'immeuble en cause n'est pas du tout clair, de sorte qu'il est impossible d'apprécier s'il est résulté un avantage majeur de l'entrée en vigueur du nouveau plan d'aménagement communal. Il est de plus nécessaire de déterminer précisément le moment auquel l'immeuble est devenu constructible et dans quelle mesure. De par la loi en effet, toute zone d'utilisation différée est destinée, tôt ou tard, à la construction (art.52 LCAT) et, en l'espèce, la décision en incombait au conseil communal, en vertu de l'ancien règlement d'urbanisme. Vu l'instruction lacunaire du dossier, le Tribunal administratif n'est pas à même non plus de se prononcer sur les mérites de l'argumentation des recourants. Il s'impose par conséquent d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause au DGT pour qu'il l'instruise avant de rendre, le cas échéant, une nouvelle décision.

E. 4

Il est statué sans frais, les autorités communales n'en payant pas (art.47 al.2 LPJA). Les recourants qui obtiennent gain de cause ont droit à des dépens (art.48 LPJA).

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