

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.139 vom 12. März 2014

Ne Jurisprudence Adm, 2014-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2012.139

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.139 du 12 mars 2014

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2012.139 del 12 marzo 2014

Regeste

Rappel des principes applicables à la participation des propriétaires aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation, en particulier à la taxe d'équipement. C'est en fonction de la situation telle qu'elle se présente lors de l'octroi du permis de construire que l'on calculera le montant de la redevance et que l'on déterminera son débiteur. La taxe d'équipement est due par celui qui est propriétaire du terrain concerné lors de l'octroi du permis de construire. Si le terrain est vendu par la suite, l'ancien propriétaire reste débiteur de la taxe, car aucune disposition légale ne prévoit que l'obligation de payer cette redevance est "transmise" à un nouveau propriétaire. L'autorité saisie d'un recours le communique à l'autorité dont la décision est attaquée et, le cas échéant, aux autres parties et intéressés. Les intéressés sont des personnes qui ont des raisons légitimes de se faire entendre dans une procédure de recours. En l'espèce, il n'y a pas lieu d'inviter l'ancienne propriétaire des parcelles concernées à participer à la procédure de recours, dans la mesure où la décision communale n'est pas suffisamment motivée quant au calcul des m³ SIA permettant de fixer le montant de la taxe d'équipement et où la cause doit de toute manière être renvoyée à l'autorité communale pour rendre une nouvelle décision motivée, à notifier à l'ancienne propriétaire des terrains sur lesquels ont été érigées les constructions donnant lieu à la perception d'une taxe d'équipement. Le droit de procéder à la taxation, soit de fixer la taxe d'équipement, se prescrit par 5 ans à compter de l'octroi du permis de construire. Quant au droit de percevoir la taxe, soit de l'encaisser, il se prescrit par 5 ans à compter de l'entrée en force de la décision fixant la taxe d'équipement (art. 187, al. 1 LCdir).

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

Par acte notarié du 23 décembre 2010, la société Z. S.A. (ci-après: la propriétaire), propriétaire des articles [a] à [f] du cadastre de A., a promis de vendre à Y. S.A. (ci-après: le maître d'ouvrage), une surface d'environ 10'000 m² à détacher des biens-fonds précités. Ces derniers sont affectés en zone industrielle 1 selon le plan d'aménagement communal.

B.

Début août 2011, une demande de permis de construire a été déposée pour la construction d'une plate-forme de recyclage et de valorisation des déchets minéraux de chantier sur les articles [a] à [e]. Malgré une indication erronée dans la signature de la demande de permis de construire, qui mentionnait X. S.A., société en lien avec Y. S.A., les documents de la demande de permis de construire établissent que l'auteur de la demande est bien Y. S.A et la propriétaire Z. S.A.

C.

Le 6 février 2012, le Conseil communal de A. a délivré un permis de construire pour l'installation précitée, en adressant sa décision à X. S.A. Cette décision fixait une taxe d'équipement de 161'322 francs pour la construction de la plate-forme, calculée en fonction du volume de la construction et de la surface de terrain nécessaire à celle-ci, en application de l'article 7.02 du règlement d'aménagement communal.

D.

Dans un message électronique du 28 février 2012, l'administrateur communal a fait savoir au directeur immobilier de X. S.A. que le montant de la taxe d'équipement fixé dans le permis de construire résultait d'une erreur, dès lors que selon l'article 7.02 RA, la taxe d'équipement pour les bâtiments industriels s'applique uniquement aux volumes construits, à l'exclusion de la surface de la parcelle. Il a dès lors annoncé qu'une nouvelle facture, portant sur une taxe d'équipement d'un montant de Fr. 79'923.-, serait établie.

Par courrier du 6 mars 2012, Y. S.A. a déclaré contester également le montant de Fr. 79'923.-, en alléguant que cette somme était encore beaucoup trop élevée par rapport à la mise à contribution des équipements communaux due au projet de plate-forme de recyclage, tout particulièrement en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées et l'utilisation des accès routiers.

E.

Le Conseil communal a rendu une nouvelle décision relative à la taxe d'équipement, le 27 mars 2012, en l'adressant à X. S.A. Dans ce document, le Conseil communal fixe la taxe d'équipement due pour la construction d'une plate-forme de recyclage et de valorisation des déchets minéraux de chantier à Fr. 79'923.-. Il considère que, contrairement à ce que prétend la société, la taxe d'équipement est destinée à financer tous les équipements communaux, notamment ceux qui concernent les eaux usées et les eaux claires. Il ajoute que cette taxe ne sert pas à financer les routes cantonales et les autoroutes, qui ont fait l'objet de l'étude d'impact sur l'environnement établie par le Bureau B. en vue d'obtenir le permis de construire la plate-forme, mais seulement les routes communales. A cet égard, il observe que la section de route communale située entre le parking de la raffinerie de A. et la plate-forme de recyclage ne sera employée pratiquement que par les véhicules qui se rendront à cette installation. Il ajoute que le calcul de la taxe d'équipement se base sur des critères schématiques tels que le volume construit et qu'il n'est pas envisageable de la calculer en tenant compte de toutes les particularités de chaque construction et de leur part concrète à l'utilisation des réseaux d'équipement. Enfin, il indique le Tribunal cantonal comme voie de recours contre sa décision.

F.

Le 11 mai 2012, X. S.A. et Y. S.A. (ci-après: les recourantes) ont adressé au Tribunal cantonal et au Conseil d'Etat des recours contre cette décision. Par décision du 23 mai 2012, la Cour de droit public du Tribunal cantonal a décliné sa compétence pour connaître de la cause, en précisant qu'elle devait être traitée par le Conseil d'Etat, également saisi du recours.

G.

Dans leur recours au Conseil d'Etat, les recourantes se déclarent toutes les deux touchées par la décision attaquée, l'une en tant que destinataire formelle de cette dernière, l'autre en qualité de maître-d'ouvrage de la plate-forme de recyclage et de valorisation des déchets.

Elles reprochent au Conseil communal une constatation manifestement incomplète des faits: elles estiment, d'une part, que les pièces du dossier ne permettent pas de comprendre quels sont les bâtiments et volumes pris en compte par le Conseil communal pour le calcul de la taxe d'équipement. Elles observent que le volume des constructions retenu par l'architecte-conseil de la commune lors de l'examen de la demande de permis de construire est inférieur à celui qui figure dans un document établi par la commune le 7 février 2012, intitulé "calcul pour facturation" et se référant à la norme SIA 416. Elles soulignent que le projet de plate-forme de recyclage prévoit l'aménagement de deux couverts, soit d'espaces non fermés, ainsi que de trois containers fermés, destinés à des vestiaires, à un réfectoire et à un bureau. A leur avis, seul le volume des bâtiments fermés devrait être pris en compte pour le calcul de la taxe d'équipement, à l'exclusion des constructions ouvertes et des éléments périphériques des bâtiments, tels que coursives et avant-toits. Seule cette solution serait conforme au calcul de volume préconisé par la norme SIA 416.

D'autre part, les recourantes regrettent que le dossier communal ne contienne aucune information sur les coûts réels des travaux d'équipements effectués par la commune pour l'aménagement de la zone industrielle 1, en particulier sur les parcelles destinées à la plate-forme de recyclage. Elles formulent le même grief en ce qui concerne l'éventuelle perception d'une taxe d'équipement ou d'une contribution d'équipement pour ces parcelles dans le passé. Elles relèvent à cet égard que l'entreprise C. S.A. a précédemment exercé une activité de tri industriel sur une surface de 5000 m² située sur les biens-fonds numéro [a] à [f].

Par ailleurs, rappelant que la taxe d'équipement constitue une charge de préférence, les recourantes soutiennent qu'en l'espèce, cette taxe viole le principe d'équivalence. Elles en veulent pour preuve que dans la décision attaquée, le Conseil communal qualifie le montant de la taxe facturée, qui atteint à peu près 8% du coût des travaux autorisés, d'élevé en comparaison à d'autres projets. Elles estiment que ce rapport est disproportionné au regard de la valeur objective de la prestation fournie par la commune, en relevant que la plate-forme de recyclage n'utilisera les infrastructures d'évacuation des eaux usées que pour cinq WC et deux douches; que seule une station de lavage sera raccordée aux eaux claires et que l'installation n'entraînera qu'une faible augmentation du trafic journalier moyen. Elles ajoutent que la taxe d'équipement facturée viole également le principe de la couverture des frais, puisque rien au dossier ne permet d'établir que la taxe n'est pas supérieure à ce que les propriétaires auraient payé s'ils avaient financé les équipements lors de leur construction, à raison du 50% maximum du coût de l'équipement de base et du 80% maximum du coût de l'équipement de détail (art. 118, al. 2 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991).

Enfin, indépendamment du montant de la taxe d'équipement, les recourantes allèguent que le débiteur d'une telle taxe est toujours et exclusivement le propriétaire du terrain en cause, plus précisément le propriétaire de l'immeuble concerné au moment de la décision de taxation. Par conséquent, le Conseil communal aurait dû notifier sa décision concernant la taxe d'équipement à Z. S.A. et non à Y. S.A., ou à X. S.A. comme elle l'a fait par erreur.

Les recourantes concluent dès lors à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause au Conseil communal pour nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens.

H.

Le Conseil communal a transmis son dossier au service juridique de l'Etat, chargé d'instruire le recours (ci-après: le service juridique), sans formuler d'observations particulières.

I.

Le 4 septembre 2013, la mandataire des recourantes a transmis au service juridique copie de l'acte notarié du 26 octobre 2012 par lequel la société Z. S.A. a vendu à Y. S.A. les articles [a] à [f] du cadastre de A. [].

Considérant en droit:

1.

Compte tenu de la suspension des délais légaux du 7^{ème} jour avant Pâques au 7^{ème} jour qui suit Pâques inclus, le recours a été déposé dans les formes et délai légaux (art. 145, al. 1 litt. a du Code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008; art. 20 et 34 et ss de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979).

En tant que destinataire de la décision attaquée, la société X. SA en tout cas possède la qualité pour recourir. Le recours doit dès lors être déclaré recevable.

2.

2.1.

Au sens de l'article 19, alinéa 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. La loi cantonale sur l'aménagement du territoire concrétise ce principe au niveau cantonal, en prévoyant qu'il incombe aux communes d'équiper la zone d'urbanisation en voie d'accès, en énergie, en amenée et évacuation des eaux (art. 109, al. 1 LCAT). L'article 110 LCAT distingue, d'une part, l'équipement de base qui est constitué des routes principales et collectrices et des chemins pour piétons, des collecteurs principaux d'eaux usées, des réseaux publics principaux de distribution d'eau et d'énergie; d'autre part, l'équipement de détail, qui est constitué des routes de desserte et des chemins pour piétons, des collecteurs secondaires d'eaux usées, des réseaux publics secondaires de distributions d'eau et d'énergie. Quant aux équipements privés, tels qu'accès, chemins, collecteurs d'égouts, conduites de distribution d'eau et d'énergie, ils sont construits et entretenus par leurs propriétaires et à leurs frais, la commune pouvant imposer des conditions à leur réalisation (art. 111 LCAT).

Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation par les communes (art. 113, al. 1 LCAT). La participation des propriétaires consiste soit en une contribution aux frais d'équipement, soit en une taxe d'équipement (art. 114, al. 1 LCAT). Les contributions d'équipement sont prélevées pour les secteurs non équipés ou partiellement équipés (art. 115, al. 1 LCAT). Dans les secteurs déjà équipés, la commune remplace la contribution aux frais d'équipement par le paiement d'une taxe

d'équipement (art. 118, al. 1 LCAT). La taxe d'équipement est exigible pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante lors de l'octroi du permis de construire.

2.2.

La taxe d'équipement a le caractère d'une charge de préférence, qui constitue une participation aux frais d'installations déterminées, réalisées par une corporation publique dans l'intérêt général. Elle est mise à la charge des personnes auxquelles ces installations procurent des avantages économiques particuliers. Elle doit être calculée d'après la dépense à couvrir et frapper celui qui bénéficie des installations réalisées, proportionnellement à l'importance des avantages économiques qu'il en retire (RJN 1996 p. 200, consid. 2b). Comme il est extrêmement difficile de déterminer de manière exacte l'avantage précis retiré par chaque bénéficiaire de l'équipement, la jurisprudence admet qu'il soit mesuré à l'aide de critères schématiques, tels que la surface de l'immeuble, son volume ou sa valeur d'assurance incendie. Conformément aux principes de la couverture des frais, le produit total de la taxe ne doit pas dépasser le total des dépenses lié à la construction des équipements. C'est pourquoi l'article 118, alinéa 2 LCAT prévoit que le montant de la taxe d'équipement ne doit pas être supérieur à celui de la contribution d'équipement. La participation des propriétaires par la taxe d'équipement ne doit dès lors pas dépasser le 50% du coût de l'équipement de base et le 80% du coût de l'équipement de détail (art. 115, al. 2 LCAT) (RJN 2012 p. 389, consid. 3a p. 394/395 et les références citées).

Selon l'article 7.01 du règlement d'aménagement de la commune de A., dans les secteurs de la localité où s'applique le système de la taxe d'équipement, il est exigé des propriétaires, pour toute construction nouvelle, 5 francs par m³ de construction, selon cube SIA, et 5 francs par m² de la parcelle desservie, selon plan cadastral (al. 1). Dans les mêmes secteurs, il est exigé des propriétaires, pour tout agrandissement ou transformation importante ayant pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement ou d'accroître l'utilisation des services publics, une taxe d'équipement de 5 francs par m³ SIA nouvellement construit ou transformé (al. 2). Pour les bâtiments servant à l'industrie, à l'artisanat, à l'agriculture et à la viticulture nouvellement construits, ou pour tout agrandissement ou transformation importante de ces bâtiments, une taxe d'équipement de 3 francs par m³ SIA nouvellement construit ou transformé est exigée (art. 7.02 RA).

3.

3.1.

Conformément à l'article 118, alinéa 3 LCAT, la taxe d'équipement est exigible lors de l'octroi du permis de construire. C'est donc en fonction de la situation telle qu'elle se présente lors de l'octroi du permis de construire que l'on calculera le montant de la redevance et que l'on déterminera son débiteur. En effet, c'est la réalisation des conditions légales qui constitue le moment déterminant pour le fondement d'une obligation fiscale telle qu'une taxe en matière d'équipement. Par conséquent, la taxe d'équipement est due par celui qui est propriétaire du terrain concerné lors de l'octroi du permis de construire. Si le terrain est vendu par la suite, l'ancien propriétaire reste débiteur de la taxe, car aucune disposition légale ne prévoit que l'obligation de payer cette redevance est "transmise" à un nouveau propriétaire. Par ailleurs, la taxe d'équipement fait partie des charges de préférence et repose donc sur l'avantage particulier apporté à un immeuble par une installation. Elle peut en conséquence être prélevée dès que la simple possibilité d'utiliser ladite installation existe; il

n'est pas nécessaire que celle-ci soit effectivement ou immédiatement utilisée (RJN 2012 p. 389, consid. 4a, p. 396/397 et référence citée; ATF 103 Ia 26, consid. 2, page 28 ■ JT 1979 I 42; Reitter, Les contributions d'équipement, plus particulièrement en droit neuchâtelois, Neuchâtel 1986, p. 173).

3.2.

En l'occurrence, il ressort du dossier que lors de l'octroi du permis de construire, le 6 février 2012, les parcelles concernées étaient la propriété de la société Z. S.A. Il en était de même le 27 mars 2012, lorsque la décision attaquée, qui rectifie à la baisse le montant de la taxe d'équipement, a été rendue. En effet, l'acte authentique de vente des biens-fonds au maître d'ouvrage a été établi plus tard, le 26 octobre 2012. Aucune disposition de la LCAT ne prévoit que l'obligation de payer la taxe d'équipement est transmise à un nouveau propriétaire en cours de procédure. Le règlement d'aménagement communal ne prévoit rien non plus à ce sujet, qu'il s'agisse d'une transmission de la dette de taxe à un nouveau propriétaire ou d'une responsabilité solidaire de l'ancien et du nouveau propriétaire pour le paiement de cette dette. Enfin, l'acte de vente du 26 octobre 2012 ne dit mot d'une répartition de la taxe d'équipement entre l'ancienne propriétaire et le maître d'ouvrage.

Par conséquent, en vertu de l'article 118, alinéa 3 LCAT, le débiteur de la taxe d'équipement consécutive à l'octroi d'un permis de construire une plate-forme de recyclage par Y. S.A. est bien la société Z. S.A.

Or, seule la décision d'octroi du permis de construire du 6 février 2012 a été notifiée à cette société. Cette décision n'a pas provoqué de réaction de cette dernière. Les contacts et échanges de correspondance concernant la taxe d'équipement prévue dans le permis de construire ont eu lieu exclusivement entre la commune et les recourantes. Durant ces échanges, celles-ci n'ont pas produit de procuration de Z. S.A. les autorisant à la représenter. La décision du 27 mars 2012 rendue suite à ces discussions n'a été ni notifiée, ni transmise en copie à Z. S.A. et les recourantes ne se prévalent pas d'une procuration de sa part pour la procédure de recours.

Au vu des principes cités plus haut, c'est à juste titre que les recourantes estiment que la décision attaquée aurait dû être notifiée à l'ancienne propriétaire. La décision attaquée, qui n'a pas été adressée à la débitrice de la taxe d'équipement, doit dès lors être annulée.

4.

4.1.

Dans un courrier du 3 octobre 2013, les recourantes ont émis le souhait que le Conseil d'Etat se prononce malgré tout sur le calcul de la taxe d'équipement effectué par le Conseil communal, en alléguant que cette somme pourrait être mise postérieurement à leur charge.

Or, le Conseil d'Etat ne saurait se prononcer sur cette question sans avoir entendu préalablement la société débitrice de la taxe d'équipement. Dans une telle situation, certaines lois cantonales de procédures administratives permettent de contraindre des tiers à participer à la procédure, afin de leur rendre opposable la décision qui doit être rendue à son issue. Cet appel en cause a pour fonction d'éviter le déroulement d'une autre procédure sur les mêmes questions litigieuses et permet dès lors une économie de procédure. Il se justifie également dans la mesure où il permet d'éviter des décisions ou des jugements contradictoires. La jurisprudence bernoise a admis l'appel en cause du propriétaire d'un immeuble dans une procédure de recours contre une décision d'assujettissement des

locataires de cet immeuble à une taxe de remplacement pour places de stationnement, car les locataires contestaient leur obligation de payer la taxe en prétendant qu'elle était précisément due par le propriétaire (Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 154/155 et références citées).

La notion d'appel en cause est étrangère à la procédure administrative neuchâteloise (Schaer, Juridiction administrative neuchâteloise, Neuchâtel 1995, p. 60). Par contre, l'article 37 LPJA prévoit que l'autorité saisie d'un recours le communique à l'autorité dont la décision est attaquée et, le cas échéant, aux autres parties et intéressés. Les intéressés sont des personnes qui ont des raisons légitimes de se faire entendre dans une procédure de recours. Point n'est besoin qu'elles aient vocation pour recourir selon l'article 32 LPJA : il suffit qu'elles soient touchées par le sort du recours plus qu'un tiers quelconque. Il appartient cependant à l'autorité de recours de les désigner, car elles ne sauraient participer de leur propre chef à une procédure en dehors de toute disposition légale précise. Dans un tel cas, elles ont la faculté de formuler des observations, comme le prévoit expressément l'article 38, alinéa 1 LPJA. Il leur est aussi loisible d'invoquer des preuves et, cas échéant, de recevoir des dépens (RJN 1988 p. 251 et les références citées; Schaer, op.cit., p. 162/163).

4.2.

En l'occurrence, inviter l'ancienne propriétaire débitrice de la taxe d'équipement à participer à la procédure de recours ne représenterait pas une économie de procédure. En effet, le droit d'être entendu consacré par l'article 29, alinéa 2 de la Constitution fédérale implique notamment l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, la motivation d'une décision est suffisante lorsque 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. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 130 II 530, consid. 4.3 p. 540; ATF 1C_192/2011 du 8 novembre 2011, consid. 2.1; arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 7 avril 2011 CDP.2009.121, consid. 3a). En outre, la motivation ne doit pas nécessairement se trouver dans la décision elle-même; elle peut notamment découler d'une correspondance séparée (Bovay, op. cit., p. 267 et référence citée).

En l'espèce, selon le règlement d'aménagement communal, la taxe d'équipement au m³ doit être calculée selon le cube SIA. Il convient dès lors de se référer à la norme SIA 416 intitulée "Surfaces et volumes des bâtiments", éditée en 2003. Il ressort de la décision attaquée que le Conseil communal a calculé la taxe d'équipement sur la base d'un volume de 26'641 m³. La décision précise que la surface de la parcelle n'a pas été prise en compte pour le calcul de la taxe, mais n'explique pas comment ce volume a été calculé. Or, il diffère du volume apparent mentionné dans la demande de permis de construire (400 m³). Selon la recourante, ce volume diffère également de celui mentionné dans le rapport de l'architecte-conseil de la commune sur la demande de permis de construire. Or, la plate-forme de recyclage étant constituée de diverses installations (couverts, containers), qui ne constituent pas toutes des bâtiments fermés, le calcul du volume retenu pour fixer la taxe d'équipement, selon la norme SIA, mérite d'être détaillé. Cependant, aucune indication ne figure à ce sujet au dossier communal.

4.3.

Par conséquent, la décision attaquée souffre d'un défaut de motivation. Un tel défaut, qui constitue une violation du droit d'être entendu, peut être réparé durant la procédure de recours si la partie lésée a la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part d'une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure, à condition toutefois que l'atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée ne soit pas particulièrement grave (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2, p. 197; 133 I 201 consid. 2.2. p. 204; arrêts du Tribunal fédéral du 12 septembre 2013 1C_533/2012 consid. 2.1. et du 15 novembre 2012 1B_524/2012, consid. 2.1.). Une telle réparation dépend de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2, p. 71). Une réparation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et causerait un allongement de la procédure incompatible avec l'intérêt du lésé à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 précité).

Pour les questions liées au droit des constructions, les autorités de recours chargées de contrôler l'application du droit doivent généralement faire preuve de retenue dans l'accomplissement de cette tâche et limiter leur pouvoir d'intervention à l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation (art. 33 litt. a LPJA; arrêt de la Cour de droit public du 7 avril 2011 CDP.2009.121 consid. 4). Par ailleurs, le Conseil communal n'a pas formulé d'observations sur le recours et n'a donc apporté aucun élément supplémentaire sur les volumes retenus pour établir le montant de la taxe d'équipement. Le défaut de motivation de la décision attaquée ne peut donc pas être réparé dans le cadre de la présente procédure de recours, de sorte qu'une invitation de l'ancienne propriétaire à y participer ne présente pas d'utilité.

4.4

Au vu de ces circonstances, il convient d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause au Conseil communal, pour qu'il rende une décision motivée quant à la taxe d'équipement consécutive au permis de construire octroyé au maître d'ouvrage le 6 février 2012, à notifier à l'ancienne propriétaire Z. S.A.

Au sujet de cette nouvelle décision, il convient de signaler que l'institution de la prescription est reconnue en droit public en vertu d'un principe général du droit, même en l'absence d'une disposition expresse (ATF 109 IV 63, consid. 1 p. 64 ■ JT 1984 I 275 et 497). Si les dispositions applicables ne contiennent aucune règle relative au point de départ et à la durée du délai de prescription, il faut faire appel à la réglementation des délais qui existent dans des domaines voisins, en premier lieu dans ceux qui relèvent du droit public (ATF 112 Ia 281). En l'absence d'une telle réglementation, le délai de prescription sera fixé selon les principes généraux du droit (ATF 108 Ib 151; Grisel, Traité de droit administratif, tome II, Neuchâtel 1984, p. 660 et suivantes).

En ce qui concerne la taxe d'équipement, il a été admis que les délais fixés par la loi sur les contributions directes (LCdir), du 21 mars 2000 pouvaient être appliqués. Ainsi, le droit de procéder à la taxation, soit de fixer la taxe d'équipement, se prescrit par 5 ans à compter de l'octroi du permis de construire (art. 186, al. 1 LCdir). Quant au droit de percevoir la taxe, soit de l'encaisser, il se prescrit par 5 ans à compter de l'entrée en force de la décision fixant la taxe d'équipement (art. 187, al. 1 LCdir) (RDAF 1996 p. 497 ; RDAF 1994 p. 77 ; décision du 24 octobre 2001 du Département de la gestion du territoire en la cause S.et .A.F, consid. 3).

Au vu de ces principes, le Conseil communal de A. dispose encore d'un délai suffisant pour notifier à l'ancienne propriétaire une décision motivée au sujet de la taxe d'équipement, ainsi que pour percevoir cette taxe.

5.

5.1

La présente décision sera rendue sans frais, les communes n'en payant pas (art. 47, al. 2 LPJA).

5.2

Vu le sort de la cause, les recourantes, représentées par une mandataire, auront droit à une indemnité de dépens (art. 48, al. 1 LPJA).

Selon l'article 60, alinéa 2 du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (TFrais), du 6 novembre 2012, les dépens sont fixés dans les limites prévues par ledit tarif, en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu ainsi que de la responsabilité encourue par le représentant.

En application de l'article 66, alinéa 1 TFrais, la mandataire des recourantes a été priée de déposer un état de ses honoraires et frais, ce qu'elle a fait le 24 février 2014. Son mémoire, qui date et détaille les prestations accomplies, annonce des honoraires de 12'239.90 francs pour l'activité accomplie entre début avril 2012 et fin 2013, soit un temps de travail total de 38h15. Il applique ainsi un tarif horaire de plus de 300 francs. Or, le tarif horaire usuellement appliqué pour la fixation des dépens est de 250 francs (arrêt du 7 juin 2013 de la Cour de droit public du Tribunal cantonal CDP.2013.56, consid. 4). Par ailleurs, le temps de travail généralement admis pour la rédaction d'un recours est de 4 heures, en particulier lorsque le mandataire est déjà intervenu devant une autorité inférieure (arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du 10 juin 2011 CDP.2010.142, consid. 5). En l'occurrence, il ne ressort pas du dossier que la mandataire est intervenue avant le stade du recours. Elle a adressé à l'autorité de céans un mémoire de recours de 16 pages et quatre courriers, mais n'a pas eu à participer à des actes d'instruction particuliers.

Tout bien considéré et compte tenu de la difficulté de la cause, l'indemnité de dépens correspondant aux honoraires sera fixée à 2'500 francs, soit 10 heures de travail, auxquels s'ajoutent les frais de 114.90 francs annoncés par la mandataire, ainsi que la TVA à 8%, ce qui conduit à un montant total de 2'824.10 francs. Cette indemnité sera mise à la charge du Conseil communal

Par ces motifs, le Conseil d'Etat

décide:

1. Le recours de X. S.A. et Y. S.A. contre la décision du 27 mars 2012 du Conseil communal de A. est admis;

2. Ladite décision est annulée et la cause est renvoyée au Conseil communal pour nouvelle décision au sens des considérants;

3. La présente décision est rendue sans frais;

4. Une indemnité de dépens de Fr. 2'824.10 est allouée aux recourantes, à la charge du Conseil communal.

Neuchâtel, le 12 mars 2014

Au nom du Conseil d'État:

Le président, La chancelière,

L. Kurth S. Despland

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