

# VD\_OMNI AC.2022.0100 vom 12. September 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-09-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0100)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0100 du 12 septembre 2024

IT: VD\_OMNI AC.2022.0100 del 12 settembre 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Direction générale du territoire et du logement, Municipalité de Molondin,  
B. \_\_\_\_\_ | Taxe sur la plus-value selon la LAT. Sujet de la contribution de plus-value.  
Question laissée ouverte de savoir si le superficiaire pourrait également être considéré comme un "propriétaire du bien-fonds" au sens de l'art. 68 al. 2 LATC (c.3a). Exigibilité de la taxe. Interprétation de l'art. 69 LATC. La taxe, due par propriétaire (superficiant), destinataire d'une décision (entrée en force) fixant le montant de la taxe, est exigible de celui-ci lorsqu'un permis de construire est délivré au bénéficiaire d'un droit distinct et permanent grevant sa parcelle (c.3b et 3c). Question de principe soumise à la procédure de coordination selon l'art.34 ROTC. Opinion dissidente commune d'un juge et d'un assesseur. Par arrêt du 12 septembre 2024 (cause 1C\_222/2023), le Tribunal fédéral a rejeté dans la mesure où il était recevable le recours déposé contre l'arrêt cantonal.

## Erwägungen

### E. 1

Selon l'art. 69 al. 4 LATC, le département rend une décision relative à la perception de la taxe sur la plus-value lorsque les conditions prévues à l'alinéa 1 sont remplies. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal selon les art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile et répondant aux exigences formelles prévues par la loi (art. 79, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), le recours est recevable si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

L'objet du litige porte sur l'exigibilité de taxe sur la plus-value, fixée en 2020 par une décision entrée en force, et réclamée aujourd'hui par l'autorité intimée au recourant suite à la délivrance d'un permis de construire en lien avec sa parcelle. a) Aux termes de l'art.

### E. 5

La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, sur réquisition du département.

### E. 6

Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense déductible de l'assiette de l'impôt sur les gains immobiliers." L'art. 69 LATC définit l'exigibilité de la taxe: " 1 La taxe sur la plus-value est exigible: a. 90 jours après l'entrée en force du permis de construire; b. en cas d'aliénation du bien-fonds, ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. 2 La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de transfert de propriété par

succession, d'avancement d'hoirie ou de donation. 3 La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de fouilles archéologiques d'une durée supérieure à 90 jours. (...)." Le règlement du Conseil d'Etat du 22 août 2018 sur l'aménagement du territoire (RLAT; BLV 700.11.2) précise certains éléments, ainsi par exemple, que sur la base des informations transmises par le service, la centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) informe le service des permis de construire délivrés sur des parcelles ayant fait l'objet d'une décision de taxation (art. 39 RLAT) ou encore que la délivrance d'un permis de construire pour des rénovations ou constructions de peu d'importance ne provoque pas la perception de la taxe (art. 42 RLAT). Il ne donne par contre pas plus d'information sur le débiteur de la taxe, ni sur son exigibilité en présence d'un droit distinct et permanent. L'Exposé des motifs et projets de lois (EMPL) n° 323 d'octobre 2016 modifiant la partie aménagement du territoire (art. 1 à 79) de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) donne les précisions suivantes (Bulletin du Grand Conseil 2017-2022 Tome 3 p. 72 ss, p.100) au sujet de l'exigibilité: "L'entrée en force du permis de construire est la solution la plus facile à appliquer. Le début ou la fin des travaux aurait également été possible selon la législation fédérale, mais ces critères ne sont pas clairement définissables. La fin des travaux pourrait correspondre au permis d'utiliser. Ce permis n'est toutefois pas toujours délivré par les communes et elles peuvent aussi refuser de l'octroyer lorsque les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis de construire. Si le terrain permet la construction de plusieurs bâtiments, la taxe est exigible dès l'entrée en force du premier permis de construire." c) L'art. 655 CC prescrit que sont des immeubles les biens-fonds (al. 2 ch. 1), les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier (al. 2 ch. 2), les mines (al. 2 ch. 3) et les parts de copropriété d'un immeuble (al. 2 ch. 4). La nature du droit distinct et permanent est double: d'une part, en vertu de l'art. 655 CC, ce droit est un immeuble et, par conséquent, un objet de droits réels immobiliers, d'autre part, cet immeuble au sens juridique reste un droit, déterminé quant à son contenu et à son étendue par des règles propres, notamment en ce qui concerne la relation du titulaire du droit avec le propriétaire du bien-fonds (cf. Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 5 ème éd., Berne 2020, vol. II, n° 2026). Il demeure une servitude et non un droit de propriété (cf. Commentaire romand, Alban Ballif, n° 2 ad art. 779 CC). Le droit de superficie est la servitude en vertu de laquelle une personne a la faculté " d'avoir ou de faire des constructions, soit sur le fond grevé, soit au-dessous " (art. 779 al. 1 CC). Il donne ainsi le moyen de dissocier la propriété du fonds de la propriété des constructions (immobilières) qui s'y trouvent au moment de la constitution ou qui sont édifiées par la suite; il fait échec au principe de l'accession énoncé à l'art. 667 CC (principe selon lequel la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice). La conséquence essentielle du droit de superficie est en effet que le titulaire de la servitude devient propriétaire des constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous du fonds grevé (art. 675 al. 1 CC; cf. Paul-Henri Steinauer, Droits réels III, 5 ème éd., Berne 2021, n° 3802). Le bénéficiaire du droit de superficie (superficiaire) étant le propriétaire de la construction, il a le pouvoir d'en disposer. Le superficiaire peut également utiliser le sol avoisinant la construction et prendre les mesures sans lesquelles l'exercice du droit ne serait pas possible et qui sont implicitement comprises dans l'exercice du droit. Ces prérogatives accessoires au droit de superficie se limitent à ce qui est directement au service de la servitude. Dans le cadre ainsi tracé par la loi, le contenu précis du droit réel conféré sera déterminé, comme pour les servitudes foncières, par l'acte constitutif, auquel l'inscription

au registre foncier renverra. Le droit de superficie érigé en droit distinct et permanent est constitué par un contrat en la forme authentique, suivi d'une inscription au registre foncier (art. 779a et 731 ss CC). Outre des clauses définissant le droit de superficie lui-même (objet, durée, étendue, etc.) au sens de l'art. 779b al. 1 CC, le contrat constitutif peut faire naître des droits et des obligations personnelles en relation avec ce droit, par exemple l'obligation pour le superficiaire de payer une rente. Ces obligations peuvent être annotées au registre foncier si les parties en sont convenues en la forme authentique (Steinauer, Droits réels III, op. cit., n° 3818). L'échéance du droit de superficie peut être l'occasion pour les parties de négocier soit une prolongation du droit, soit la constitution d'un nouveau droit, soit la vente du terrain ou enfin l'exercice par le superficiaire de son droit de retour.

3. En l'espèce, il convient de déterminer si le recourant est débiteur de la contribution de plus-value réclamée par l'autorité intimée (consid. 3a) et, ensuite, d'examiner si la contribution est exigible auprès du recourant en raison du permis de construire délivré le 18 août 2021 (consid. 3b et 3c).

a) Le droit fédéral ne comporte aucune précision quant au sujet de la contribution de plus-value. La doctrine admet que la solution la plus adéquate consiste à désigner comme sujet de la contribution le propriétaire du bien-fonds au moment de la mesure d'aménagement qui coïncide avec la naissance de la plus-value (cf. Etienne Poltier, Commentaire pratique LAT, in Aemisegger e. a. [éd.], Planifier l'affectation, 2016, n° 55 ad art. 5). C'est l'optique choisie par le législateur vaudois, qui dispose à l'art. 68 al. 2 LATC que la taxe est due " par le propriétaire du bien-fonds ". Au vu des termes clairs de l'art. 68 al. 2 LATC, il n'est pas contestable que le recourant, en tant que propriétaire du bien-fonds visé par la plus-value, est débiteur de la taxe sur la plus-value. La question pourrait se poser de savoir si le superficiaire, qui dispose – sur l'étendue (et le volume) de la surface grevée du droit de superficie – de la maîtrise du sol au sens où l'entend le droit de la police des constructions (cf. Fabien Andrey, Le transfert d'indices de constructibilité, Berne 2022, § 795 ss, § 811), pourrait également être considéré comme un " propriétaire du bien-fonds " au sens de l'art. 68 al. 2 LATC. Au vu des règles du droit civil, il n'est pas évident que la réponse à cette question serait positive. Comme déjà relevé, le recourant est le propriétaire du bien-fonds visé par la plus-value. Une décision a été rendue le 27 février 2020; elle a fixé l'identité du débiteur de la taxe, à savoir le recourant, dès lors qu'il était propriétaire du bien-fonds; elle a aussi fixé le montant de l'indemnité de plus-value. Cette décision a été notifiée régulièrement au recourant; elle n'a pas été contestée et est entrée en force. En vertu du principe de la force de chose décidée n'y a pas lieu de revenir sur l'identité du débiteur de la taxe. Il reste uniquement à résoudre la question de savoir si la taxe, due par le recourant, est exigible à raison d'un permis de construire délivré au bénéficiaire du droit distinct et permanent.

b) L'exigibilité de la taxe sur la plus-value est réglée par l'art. 69 LATC. L'art. 69 al. 1 LATC fixe le moment de l'exigibilité soit à 90 jours après l'entrée en force du permis de construire, soit au moment de l'aliénation du bien-fonds, ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. L'idée à la base de ces deux termes est que le paiement de la taxe ne doit pas mettre en difficulté le propriétaire dépourvu de moyens financiers et le contraindre cas échéant à procéder à une aliénation pour s'acquitter de son dû. Or celui qui aliène son immeuble dispose généralement des fonds nécessaires pour payer la contribution, de même que celui qui met en valeur son bien par un projet de construction (cf. Etienne Poltier, La contribution de plus-value de l'art. 5 al. 1 bis LAT et sa mise en œuvre dans le canton de Vaud, JdT 2018 III 67 ss, p. 80). C'est aussi pour cette raison que l'art. 69 al. 2 LATC prévoit que la perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de transfert de

propriété par succession, d'avancement d'hoirie ou de donation. En effet, dans ces cas de figure, le bénéficiaire du transfert ne dispose pas nécessairement des fonds nécessaires et pourrait se voir contraint de vendre le bien transféré pour acquitter le montant de la taxe. En l'espèce, selon le recourant, la délivrance du permis de construire ne serait pas déterminante, car en raison du droit distinct et permanent, il n'aurait lui-même aucunement la faculté de construire sur sa parcelle. Il ne serait pas concerné par la délivrance du permis de construire qui est destiné la société D.\_\_\_\_\_ SA, maître de l'ouvrage et futur propriétaire du bâtiment à construire . Le recourant ne peut pas être suivi. Il faut en premier lieu tenir compte du fait que le sens littéral de la disposition est clair. La LATC ne précise en effet pas que le permis de construire, dont l'octroi déclenche l'exigibilité, doit nécessairement être délivré au propriétaire du bien-fonds. L'art. 69 al. 1 let. a LATC mentionne uniquement comme élément déclencheur " l'entrée en force du permis de construire ". Cette disposition peut ainsi être comprise dans ce sens qu'elle concerne tout permis octroyé en lien avec le bien-fonds ayant fait l'objet de la plus-value, peu important qui en est le bénéficiaire. En vertu du principe de la légalité, il n'y a pas lieu de limiter la portée d'un texte clair. Cette interprétation se justifie également si on se réfère à l'intention exprimée dans les travaux préparatoires, à savoir que l'exigibilité soit fixée de sorte que le paiement de la taxe ne mette pas en difficulté le propriétaire qui est tenu de la verser. On peut en effet partir de l'idée que, dans des relations commerciales ordinaires, si le propriétaire d'un bien-fonds accepte que le superficiaire fasse usage de nouvelles possibilités de construction liées au changement de zonage, non prévues dans l'acte constitutif du DDP, il exige une contre-prestation, qui lui permet alors de disposer des ressources nécessaires pour payer la taxe sur la plus-value. À cet égard, on rappelle que, selon l'art. 108 al. 1 LATC, la demande de permis doit être signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. En l'occurrence, quand bien même c'est le potentiel propriétaire des futures constructions (D.\_\_\_\_\_) qui a conduit la procédure de permis de construire, il n'est pas contesté que la signature du recourant (propriétaire du bien-fonds) était indispensable pour la délivrance dudit permis. L'exigence tenant à la signature du propriétaire n'est pas une prescription de pure forme selon le droit public; elle permet de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble); indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés. Ainsi, le permis de construire doit être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse ( AC.2021.0092 du 27 juillet 2022 consid. 6a; AC.2019.0175 du 19 août 2020 consid. 2d; AC.2016.0454 du 20 avril 2018 consid. 2c/aa, AC.2014.0170 du 18 septembre 2014 consid. 3a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 11; cf. aussi TF 1C\_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ). Certes, dans un arrêt AC.2016.0454 du 20 avril 2018 consid. 2c/ cc, le Tribunal avait considéré que la régularisation des travaux effectués exclusivement à l'intérieur d'un bâtiment par un superficiaire n'impliquait pas la signature du propriétaire du fonds grevé du droit de superficie. Le cas d'espèce était toutefois très particulier dans le sens où les travaux litigieux portaient exclusivement sur des transformations intérieures, sans extension du bâtiment existant. Ces travaux intérieurs n'impliquaient pas des nouveaux équipements importants et n'étaient a priori pas de nature à poser problème au moment de l'extinction du droit de superficie. Il ressort de ce qui précède que – sauf cas très particuliers – la signature du

superficiaire ne suffit pas pour obtenir un permis de construire. Le superficiant (propriétaire) est aussi amené à signer la demande de permis de construire. Compte tenu de cette circonstance, on pourrait considérer qu'il est également destinataire du permis de construire, puisque celui-ci est délivré suite à une demande qu'il a déposée. c) En conclusion, il convient de retenir que lorsque la taxe sur la plus-value prévue par les art. 64 ss LATC est exigible en raison de l'octroi d'un permis de construire au titulaire d'un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent, le versement de la taxe peut être exigé du superficiant. On observera encore que, selon la jurisprudence rendue en matière fiscale (ATF 141 II 326, traduit in RDAF 2015 II, p. 469), le propriétaire qui constitue un droit de superficie limité dans le temps ne procède pas à une aliénation, ni ne cède la substance de son droit de propriété (il n'y a pas de "consommation de fortune" dans un tel acte). Dans le cas d'espèce, le recourant, est ainsi resté "propriétaire du bien-fonds", au sens de l'art. 68 al. 2 LATC, sans égard à la constitution du DDP, et il a déjà été déclaré débiteur de la contribution de plus-value par la décision du 27 février 2020. Force est ainsi de considérer que l'octroi du permis de construire sur son bien-fonds déclenche l'exigibilité de celle-ci, même si ce permis profite en premier lieu à un tiers "non-propriétaire", cette circonstance ne constituant pas un motif de report de l'exigibilité. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'y a pas matière à allocation de dépens (art. 55 LPA-VD a contrario).

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