

NEWSLETTER DÉCEMBRE 2020

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - DROIT DE LA CONSTRUCTION

Depuis le 4 avril 2011, les articles 4b et suivants de la loi sur les impôts communaux (LCom) autorisent la perception d'une taxe communale pour les dépenses d'équipements communautaires liées à des mesures d'aménagement du territoire communal ou intercommunal (taxe pour l'équipement communautaire). Ces dernières années, la mise en œuvre de cet instrument par les communes a posé certaines questions importantes qui n'ont, pour l'heure, fait l'objet d'aucune jurisprudence.

Dans chaque cas de perception, il conviendra de vérifier que la taxe imposée par la commune est conforme à la loi vaudoise, en particulier que :

- a. Il s'agit de financer des infrastructures communautaires :
L'on vise donc ici les écoles, crèches, salles de sport mais non les équipements techniques.
- b. Ces infrastructures sont liées à l'adoption ou à la modification du plan d'affectation
- c. L'adoption ou la modification du plan d'affectation aboutit à une amélioration de la situation du propriétaire qui sera taxé, à savoir une augmentation sensible de la valeur du bien-fonds :
Dans de nombreuses communes ayant mis en œuvre cet instrument, l'on précise que tel est en principe le cas si le plan d'aménagement implique une augmentation de 30 % de la surface de plancher
- d. La contribution ne dépasse pas 50 % des frais liés à ces infrastructures
- e. La taxe en question figure dans un règlement communal adopté par le pouvoir législatif
- f. La taxe n'a été décidée et notifiée qu'après l'entrée en vigueur du plan d'affectation en question.

S'agissant du paiement, le propriétaire aura le choix entre (i) payer la taxe immédiatement ou (ii) demander que le report de l'exigibilité par le biais de la signature d'une convention avec la commune. Dans ce dernier cas, le propriétaire ne payera la taxe qu'au moment où il obtiendra par exemple un permis de construire. A noter toutefois que la signature d'une telle convention implique que le propriétaire reconnaisse le bien-fondé de cette taxe, ce qui rendra une éventuelle contestation très difficile, voire impossible.

En résumé, il faudra dans chaque cas vérifier que :

- La base légale communale présente une densité normative suffisante pour imposer la taxe ;
- Les infrastructures prises en compte constituent des infrastructures communautaires ;
- Elles sont bel et bien liées à l'adoption ou la modification du plan d'affectation ;
- Il en résulte une amélioration de la situation du propriétaire qui sera taxé ;
- Le calcul effectué en l'espèce est exact.

Enfin, il faudra vérifier que l'imposition de cette taxe n'aboutit pas à une taxation confiscatoire à l'endroit du propriétaire concerné notamment lorsqu'elle s'ajoute à la taxe sur la plus-value de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Me Yasmine Sözerman, avocate
LL.M. (Columbia Law School)

Pour plus d'informations :

Me Yasmine Sözerman (sozerman@jmrlegal.ch) ou votre personne de contact habituelle au sein de Reymond & Associés

Le contenu de cette Newsletter ne peut pas être assimilé à un avis ou conseil juridique. Si vous souhaitez obtenir un avis sur votre situation particulière, votre personne de contact habituelle auprès de Reymond & Associés répondra volontiers à vos questions.