

Contrat d'équipement

Introduction

Selon l'article 109 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, la commune équipe la zone d'urbanisation en voies d'accès, en énergie, en amenée et évacuation des eaux, dans les délais prévus par le programme d'équipement. Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation (art. 113 LCAT). Est réservé le cas du contrat d'équipement (cf. définition ci-après).

Selon l'article 114 LCAT, la participation des propriétaires consiste, soit en une contribution aux frais d'équipement, soit en une taxe d'équipement.

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire distingue trois secteurs :

- dans les secteurs non équipés, la commune doit réaliser des équipements de base ou de détail (art. 110 LCAT). Elle prélèvera alors des contributions d'équipement au sens de l'article 116 LCAT (exigibles à la fin des travaux d'équipement) et non des taxes d'équipement;
- dans les secteurs déjà équipés, la commune ne doit pas réaliser d'équipements de base et de détail car tous les équipements ont déjà été construits. La commune prélève alors une taxe d'équipement qui est exigible lors de l'octroi du permis de construire;
- dans les secteurs partiellement équipés, un ou plusieurs des équipements font défaut. Par exemple, les canaux-égouts et les conduites d'alimentation en eau existent, mais il manque une route. Dans ce cas, la commune pourra prélever une taxe d'équipement réduite pour les équipements existants et une contribution pour la route à réaliser. Un secteur dans lequel un équipement est insuffisant et doit être complété plus tard (par exemple, élargissement d'une route) n'est pas considéré comme partiellement équipé¹.

Contexte dans lequel un contrat d'équipement peut être conclu

Selon l'article 112b LCAT, la commune peut charger par contrat écrit les propriétaires de faire construire les équipements nécessaires à la desserte de leurs immeubles conformément aux plans communaux. Il s'agit donc pour la commune de charger les propriétaires de réaliser à sa place les équipements de base ou de détail. Le contrat d'équipement a donc sa place principalement dans les secteurs non équipés ou partiellement équipés.

La commune peut utiliser le contrat d'équipement lorsqu'elle ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour procéder elle-même à l'équipement et que le propriétaire souhaite construire rapidement. Cette solution permet aux propriétaires d'obtenir dans les meilleurs délais un terrain équipé (condition indispensable à l'obtention d'un permis de construire au sens de l'article 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 (état le 22 août 2000),).

¹ Bulletin du Grand Conseil, Rapport du Conseil d'Etat à l'appui de la loi sur l'aménagement du territoire, 150 II p.1719

Lorsque les communes neuchâteloises disposeront d'un programme d'équipement, la commune pourra utiliser le contrat d'équipement lorsqu'elle envisage, à la demande d'un propriétaire, d'équiper un secteur avant l'échéance fixée dans ledit programme d'équipement. Le contrat d'équipement présuppose l'adoption d'un plan de quartier ou d'un plan spécial, voire d'un plan d'alignement. Des plans d'équipement, qui font partie intégrante du plan de quartier ou du plan spécial, devront alors être établis (art. 112a, alinéa 2, LCAT). Ils définiront l'équipement de base, de détail ou les équipements privés à réaliser dans le secteur concerné.

Définition

Le contrat d'équipement est la convention par laquelle la commune charge le ou les propriétaires d'un secteur de la réalisation des équipements de base ou de détail nécessaires à l'équipement.

Après la construction, les installations deviennent propriété de la commune aux conditions de reprise fixées par le contrat. La commune peut convenir que les équipements réalisés lui seront remis sans contrepartie financière ce qui signifie que les frais d'équipement seront dans ce cas totalement à charge du ou des propriétaires (art.113, al.2, LCAT).

Nature juridique du contrat d'équipement

Il s'agit d'un contrat de droit administratif, soit d'un contrat régi par le droit public et non pas par le droit privé.

Le fait que l'on soit en présence d'un contrat de droit administratif et non d'une décision est important. Tout d'abord, la notion de contrat présuppose l'accord des propriétaires et de la commune. De plus, les contestations découlant du contrat d'équipement seront portées devant le Tribunal administratif par la voie de l'action de droit administratif au sens de la loi sur la juridiction et la procédure administratives.

Parties au contrat

1. Autorité communale

Le Conseil communal est compétent pour signer ce contrat. Il convient toutefois de réserver l'accord du Conseil général. Dans le contrat, les propriétaires s'engagent en effet, après la réalisation desdits équipements, à les céder en pleine propriété à la commune. Or, la cession de terrain nécessite l'approbation du Conseil général (art. 25 de la loi sur les communes). Le Conseil général pourra se prononcer, soit au moment de la reprise effective des équipements et de la cession de terrain par exemple pour une route, soit avant la reprise effective. Dans ce deuxième cas, l'arrêté du Conseil général devra décrire la route à reprendre et fixer avec le plus de précisions possibles la surface de terrain qui sera cédée à la commune. Cette deuxième solution est de loin préférable en ce sens qu'elle permettra d'éviter des difficultés ultérieures engendrées par un éventuel refus du législatif. Le Conseil général devrait d'ailleurs se prononcer sur une reprise de principe, au plus tard avant le début des travaux.

2. Propriétaires

Tous les propriétaires du secteur à équiper doivent être parties au contrat. Si l'on est en présence de plusieurs propriétaires ayant des intérêts différents, il s'agit de rédiger le contrat

d'équipement clairement en précisant quelles sont les obligations des uns et des autres. Les propriétaires devront d'ailleurs régler leurs relations "internes" (répartition des frais d'équipement entre eux, etc.). Pour ce faire, un contrat sera conclu entre tous les propriétaires concernés (par exemple contrat de société simple). La commune devra veiller à ce que les relations entre les propriétaires aient bien fait l'objet d'un contrat écrit avant la signature du contrat d'équipement proprement dit.

Forme du contrat

Le contrat d'équipement doit être fait en la forme écrite. Cette forme est exigée par l'article 112b LCAT.

En revanche, la forme authentique sera nécessaire pour le transfert de propriété des équipements (route, etc.), ainsi que pour l'inscription de la charge foncière. Pour éviter des difficultés ultérieures, il serait souhaitable de signer le contrat d'équipement en même temps que les éventuels actes authentiques.

Contenu

Sont énumérés dans les pages 4 à 10 ci-après, les points que doit contenir le contrat d'équipement². La troisième colonne comprend une formulation-type. Celle-ci ne vaut toutefois que pour un contrat d'équipement simple. En revanche, s'il y a plusieurs propriétaires, il conviendra de formuler le contrat de manière précise afin de définir les droits et obligations de chacun des propriétaires. Quoiqu'il en soit la commune *adaptera*, voire *complètera* le projet ci-après pour tenir compte du cas concret.

² cf. également s'agissant du contenu d'un contrat d'équipement, Piermarco Zen-Ruffinen et Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, nos 749 et suivants.