Commune municipale de/d’XXX Lieu et date
[organe compétent]

**D É C I S I O N – T Y P E**

à l’endroit de

[nom et adresse du propriétaire foncier]

**Faits:**

1. [Bref exposé de la situation de départ et de la mesure d’aménagement qui fait naître l’obligation de s’acquitter d’une taxe sur la plus-value]
2. [Bref exposé des démarches entreprises (p. ex. estimation, expertises) pour calculer la plus-value résultant de la mesure d’aménagement]

Par courrier du XXX, la commune a informé le propriétaire foncier/la propriétaire foncière qu’il/elle devrait s’acquitter d’une taxe sur la plus-value et lui a donné la possibilité de s’exprimer jusqu’au XXX à ce sujet. Le/la propriétaire a fait usage de cette possibilité dans sa prise de position du XXX.

1. Le XXX, l’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire (OACOT) a approuvé la mesure d’aménagement, laquelle est entrée en force le XXX.

**Considérants:**

1. En application de l’article 142, alinéa 1 et de l’article 142a, alinéa 1 de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0) ainsi que de l’article 1, alinéa 1, lettre *a* du règlement du XXX relatif à la taxe sur la plus-value (ci-après RTPV), les propriétaires fonciers qui, à la suite d’un classement en zone à bâtir, réalisent une plus-value sont tenus de s’acquitter d’une taxe.

La plus-value résultant de mesures d’aménagement correspond à la différence entre la valeur vénale d’un terrain avant et après un remaniement des plans. Elle doit être évaluée à l’aide de méthodes éprouvées (art. 142b, al. 1 LC). Si la plus-value se monte à moins de 20 000 francs, la taxe n’est pas perçue (art. 142a, al. 4 LC et art. 1, al. 2 RTPV).

Le taux de la taxe sur la plus-value s’élève à XXX pour cent de la plus-value lorsque la taxe est exigible dans les cinq années suivant l’entrée en force du classement, à XXX + 5 pour cent de la plus-value lorsque la taxe est exigible de la sixième à la dixième année suivant l’entrée en force du classement et à XXX + 10 pour cent de la plus-value lorsque la taxe est exigible à partir de la onzième année suivant l’entrée en force du classement (art. 2, al. 1, lit. *a* RTPV).

La taxe sur la plus-value fait l’objet d’une décision rendue par [l’organe compétent] (art. 142d, al. 1 LC et art. 7, al. 1 RTPV).

1. [Exposé des faits montrant que la mesure d’aménagement entraîne un classement en zone à bâtir pour le propriétaire foncier/la propriétaire foncière].

Ce classement en zone à bâtir fait naître l’obligation de s’acquitter d’une taxe sur la plus-value conformément à l’article 142a, alinéa 1 LC et à l’article 1, alinéa 1, lettre *a* RTPV.

1. [Exposé de l’estimation de la plus-value, avec référence au dossier et aux éventuelles objections du propriétaire foncier]

Pour les raisons qui précèdent, la plus-value est fixée à XXX francs.

1. Conformément à l’article 2, alinéa 1, lettre *a* RTPV, le montant de la taxe sur la plus-value est fixé comme suit:
* XXX francs dans les cinq années suivant l’entrée en force du classement en zone à bâtir;
* XXX francs de la sixième à la dixième année suivant l’entrée en force du classement en zone à bâtir;
* XXX francs à partir de la onzième année suivant l’entrée en force du classement en zone à bâtir.

Le montant établi dans la présente décision de taxation est soumis à la compensation du renchérissement selon l'indice national des prix à la consommation (art. 142d, al. 3a LC et art. 2, al. 4 RTPV).

1. Selon l’article 142c, alinéa 1 LC, la taxe sur la plus-value est exigible en cas de classement en zone à bâtir lorsque la plus-value résultant de mesures d’aménagement est réalisée suite à une construction ou à une aliénation, les procédés énumérés à l’article 130 de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI; RSB 661.11) étant considérés par analogie comme des cas d’aliénation. En cas de construction ou d’aliénation d’une partie d’un bien-fonds, la taxe est due au pro rata (art. 142c, al. 2 LC). Selon l’article 3, alinéa 2 RTPV, des intérêts moratoires de XXX pour cent sont dus en cas de retard dans le paiement de la taxe.
2. Conformément à l’article 109a, alinéa 1, lettre *d1* de la loi du 28 mai 1911 sur l’introduction du Code civil suisse (LiCCS; RSB 211.1), il existe une hypothèque légale directe pour garantir les créances et les intérêts moratoires. En conséquence, il est constaté que la commune de/d’XXX bénéficie, à compter de l’entrée en force de la décision relative à la mesure d’aménagement dont découle la plus-value, d’une hypothèque légale directe sur la parcelle XXX pour garantir le paiement de la taxe sur la plus-value de XXX francs établie par la présente décision et des éventuels intérêts moratoires y afférents (art. 142e, al. 2 LC). La commune déposera une réquisition d’inscription au registre foncier compétent à raison du lieu après l’entrée en force du classement à l’origine de la plus-value afin que l’hypothèque légale ne s’éteigne pas dans un délai de six mois en application de l’article 109a, alinéa 1, lettre *d1* LiCCS et qu’elle puisse être opposée à des tiers de bonne foi dans les deux ans à compter de la naissance de la créance en application de l’article 109d, alinéa 4, LiCCS.
3. Selon l’article 142f, alinéa 1 LC, le produit de la taxe sur la plus-value est attribué à raison de 10 pour cent au canton. La présente décision doit être notifiée à l’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire (OACOT) conformément à l’article 120b, alinéa 1 OC.
4. En vertu de l’article 142c, alinéa 3 LC, les bureaux du registre foncier établissent, lorsqu’ils en ont connaissance, une annonce pour chaque cas d’aliénation où la taxe sur la plus-value devient exigible et mettent ces informations à la disposition des communes sous une forme appropriée. La présente décision doit par conséquent être notifiée au bureau du registre foncier compétent.

9. La présente décision ne donne pas lieu à la perception d’un émolument.

*Variante:*Selon [l’article XXX du règlement sur les émoluments], la présente décision donne lieu à la perception d’un émolument de XXX francs, à la charge du propriétaire foncier/de la propriétaire foncière.

Pour ces raisons,

**l’organe compétent arrête/décide:**

1. La taxe sur la plus-value pour le classement en zone à bâtir du bien-fonds XXX est fixée
* à XXX francs si elle devient exigible jusqu’au XXX;
* à XXX francs si elle devient exigible entre le XXX et le XXX;
* à XXX francs si elle devient exigible à une date ultérieure.

Elle est mise à la charge de [nom du propriétaire foncier/de la propriétaire foncière].

Le montant de la taxe arrêté dans la présente décision est soumis à la compensation du renchérissement selon l'indice national des prix à la consommation (base XXX).

1. La taxe sur la plus-value fixée au chiffre 1 devient exigible lorsque la plus-value résultant de la mesure d’aménagement est réalisée suite à une construction (art. 2, al. 2 du décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d’octroi du permis de construire [DPC; RSB 725.1]) ou à une aliénation (art. 130 de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts [LI; RSB 661.11] appliqué par analogie). En cas de construction ou d’aliénation d’une partie du bien-fonds, la taxe est due au pro rata.
2. La taxe doit être payée dans les 30 jours suivant la date où elle devient exigible. Des intérêts moratoires de XXX pour cent sont dus en cas de retard de paiement.
3. La créance selon le chiffre 1 et les intérêts moratoires selon le chiffre 3 ci-dessus sont garantis par une hypothèse légale directe sur le bien-fonds XXX en faveur de la commune de/d’XXX en application de l’article 142e LC en relation avec l’article 109a, alinéa 1, lettre *d1* LiCCS.
4. Il n’est pas perçu de frais de procédure.

*Variante:*Les frais de procédure afférents à la présente décision sont fixés à XXX francs et mis à la charge du propriétaire foncier/de la propriétaire foncière.

1. Notification
	1. au propriétaire foncier/à la propriétaire foncière (par courrier recommandé),
	2. à l’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire (par courrier recommandé) et
	3. au bureau du registre foncier de/du XXX.

***INDICATION DES VOIES DE DROIT***

*La présente décision peut, dans un délai de 30 jours à compter de sa notification, faire l'objet d’un recours formé par écrit devant la préfecture de/du XXX. Le recours doit être produit en deux exemplaires au moins. Il doit contenir les conclusions, l’indication des faits, moyens de preuve et motifs et porter une signature; la décision contestée et les moyens de preuve disponibles seront joints à l'envoi.*