Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 57 (1984)

Heft: 3

Rubrik: Droit et jurisprudence

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Terrain à bâtir et expropriation matérielle[1]

Très rares sont les communes qui, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur plan d'aménagement local, n'ont pas été appelées à se pencher sur le problème fort délicat des indemnités éventuelles à verser aux personnes touchées par des mesures restrictives, considérées comme une atteinte plus ou moins incisive à leur droit de propriété. C'est le cas notamment – et de loin actuellement le plus fréquent – lorsque les autorités communales sont amenées à «rédimensionner» leurs zones à bâtir, soit que la planification locale ne répond plus aux exigences actuelles et largement reconnues de l'aménagement du territoire, soit que les pronostics de développement, éléments de base aux plans existants, s'avèrent nettement éloignés de la réalité[2]. Se pose alors la question, en termes juridiques, de l'expropriation matérielle et de son indemnisation, à savoir que si une restriction du droit de propriété équivaut par ses effets à une expropriation (dite formelle), une juste indemnité devra être due (art. 22ter al. 3 Cst. féd.). Nous devons constater incidemment que l'expérience a démontré que de nombreuses communes, par méconnaissance de leurs droits ou par crainte, souvent à tort, de devoir verser des indemnités importantes, prennent des décisions contraires aux intérêts de l'aménagement du territoire et finalement au détriment de notre cadre de vie.

Définition de l'expropriation matérielle

Suivant une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, il y a expropriation matérielle, entraînant une juste indemnité, notamment:
lorsque le propriétaire se voit interdire l'usage qu'il faisait jusqu'alors de son fonds ou l'usage futur prévisible qu'il aurait pu en faire ou lorsque l'interdiction qui lui est faite restreint l'utilisation de la chose d'une manière particulièrement sensible en ce sens que le propriétaire se voit retirer une des facultés essentielles que lui donne son droit de propriété. (ATF 91 I 329 ss.)

Restriction de la possibilité d'une meilleure utilisation future d'un bien-fonds

Ainsi, selon cette définition jurisprudentielle, il est tenu compte non seulement de l'usage actuel d'un fonds, mais également de son utilisation future et prévisible au moment où intervient la restriction de la propriété (ATF 107 Ib 223). A noter que la notion d'usage «futur et prévisible», selon le TF, ne doit pas être interprétée de façon trop restrictive (ATF 103 Ib 221). En matière d'aménagement du territoire, par meilleure utilisation, il faut comprendre, en règle générale, la possibilité de construire à l'avenir sur le bien-fonds touché. Demeurent toutefois réservées les mesures de police (mesure destinée à prévenir un danger), qui, d'une manière générale, n'entraînent aucune obligation d'indemnisation.

Terrain à bâtir au sens du droit de l'expropriation

Il y a expropriation matérielle... lorsque seuls sont touchés les biens-fonds qui sont situés dans une zone à bâtir proprement dite ou dans les environs immédiats d'un espace urbanisé et susceptibles, techniquement et du point de vue de l'aménagement du territoire de connaître un développement des constructions. (ZB1 84/1983, p. 81.)

Ainsi pour déterminer si un bien-fonds doit être qualifié de terrain à bâtir au sens du droit de l'expropriation, il convient d'examiner toutes les circonstances de fait ou de droit qui peuvent influencer les chances pour qu'un bien-fonds puisse être construit. Il faut tenir compte avant tout:

des facteurs objectifs, tels que

- les prescriptions légales (fédérales, cantonales ou communales) en vigueur au moment de l'entrée en force de la restriction de la propriété;
- la situation (éloignement par rapport au secteur déjà bâti et aux installations d'équipement, vue, facilité d'accès, etc.), la forme (la nécessité de procéder à un remembrement et la qualité du bien-fonds;
- les conditions d'équipement;
- l'état de la planification cantonale et éventuellement fédérale;
- le développement des constructions aux environs;
- la structure de la propriété foncière;
- l'attitude des autorités;

des facteurs subjectifs, tels que

- l'emplacement d'un projet de construction;
- l'intention de construire du propriétaire (ATF 105 Ia 339 c. 4b);
- la volonté du propriétaire de participer à l'élaboration des plans de remembrement, d'équipement et de détail (AFT 105 Ia 340 c. 5b);
- la volonté de ne pas utiliser le bien-fonds à des fins de constructions (ATF 106 Ia 373 c. 2b).

Il importe donc de pondérer tous ces facteurs, la situation juridique de ces biens-fonds jouant un rôle prépondérant (ATF 107 Ib 224 c. 3e). *Ce n'est que lorsque la construction d'un bien-fonds aurait pu être autorisée en droit que la constructibilité de fait peut entrer en ligne de compte, et ce, uniquement lorsque le bien-fonds litigieux aurait très vraisemblablement pu être (ou aurait été) construit dans un proche avenir. (...) Si, compte tenu de ces critères, l'on ne pouvait s'attendre, au moment déterminant, à ce qu'un bien-fonds soit construit relativement rapidement, la restriction de la propriété consistant en une interdiction de construire ne constitue pas une atteinte particulièrement grave qui puisse entraîner une indemnisation. (ATF 106 I 373.)*

A titre de conclusion, nous observerons simplement que par les quelques considérations qui précèdent, nous n'avons évidemment pas la prétention d'avoir épuisé la matière. Nous ne pouvons dès lors que recommander aux lecteurs intéressés le mémoire N° 36 de l'ASPAN qui traite de cette question.

Claude Yerly, juriste auprès de l'ASPAN.

[1] Cet article se fonde principalement sur le mémoire N° 36 de l'ASPAN, «Aménagement du territoire et obligation d'indemniser», dont la version française a été publiée à la fin de l'année passée.

[2] Cf. Cahier N° 2 1983, p. IX, sur la question du surdimensionnement des zones à bâtir et les moyens à mettre en œuvre permettant de mieux délimiter les zones à bâtir.