

# **BGE BGE 99 Ia 158 vom 31. Januar 1973**

Bundesgericht (BGE), 1973-01-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_99\\_Ia\\_158](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_99_Ia_158)

FR: BGE BGE 99 Ia 158 du 31 janvier 1973

IT: BGE BGE 99 Ia 158 del 31 gennaio 1973

## **Regeste**

Regeste Landumlegung. Wert der abgetauschten Grundstücke. 1. Anfechtbare Entscheidungen (Erw. 1). 2. Vergleich der Werte zweier, beidseits einer Autobahn gelegenen Grundstücke in bezug auf ihre mögliche spätere Verwendung. (Erw. 3).

Regeste Remaniement parcellaire. Valeur des terrains échangés. 1. Décisions attaquables (consid. 1). 2. Comparaison de la valeur de deux terrains, situés de part et d'autre d'une autoroute, en fonction de leur destination future possible (consid. 3).

Regesto Raggruppamento terreni. Valore dei fondi permutati. 1. Decisioni impugnabili (consid. 1). 2. Raffronto del valore di due terreni, situati dall'una e dall'altra parte di un'autostrada, in funzione della loro futura destinazione possibile (consid. 3).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Lorsque l'autorité cantonale de recours jouit d'un plein pouvoir d'examen, sa décision remplace celle de l'autorité inférieure et peut seule être attaquée par la voie du recours de droit public (RO 97 I 119 et les arrêts cités, 94 I 462). Tel est BGE 99 Ia 158 S. 161 le cas en l'espèce où la Commission cantonale de recours, qui peut notamment ordonner l'administration de tous les moyens de preuves utiles (art. 52 al. 2 LAF), jouit d'un pouvoir d'examen qui n'est limité par aucune disposition légale. En tant qu'il conclut à l'annulation de la décision de la Commission d'experts, le recours est dès lors irrecevable. Si le recours est admis, l'affaire sera replacée en l'état où elle se trouvait avant que ne soit rendue la décision attaquée, et la CCR devra statuer à nouveau sur le recours dont elle a été saisie, en tenant compte des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral.

### **E. 2**

(Griefs relatifs à des questions de procédure cantonale). 3. - Sur le fond, les recourants soutiennent que la CCR a abusé de son pouvoir d'appréciation et interprété arbitrairement l'art. 39 LAF en prétendant que le terrain des Bourguignonnes n'a pas une valeur supérieure à celle du terrain des Perveuls. a) Selon l'art. 39 LAF, chaque propriétaire doit recevoir autant que possible, en échange des parcelles qu'il abandonne, des terrains de même nature, de même contenance et de même valeur; si cela n'est pas possible, l'inégalité en plus ou en moins est compensée en argent (art. 39 al. 2 LAF). Ces dispositions sont conformes aux principes qui découlent de la garantie de la propriété, notamment au principe de la pleine compensation réelle qui régit le droit des remaniements parcellaires. Selon la jurisprudence, le large pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité cantonale ne la dispense pas de peser avec soin les arguments soulevés par les propriétaires contre la nouvelle répartition; elle doit comparer la situation ancienne avec celle qui découle du projet de nouvel état, en tenant compte de tous les éléments en présence (RO 95 I 524). b) La CCR a constaté que

tant le terrain des Bourguignonnes que celui des Perveuls étaient situés en zone agricole dans le plan d'aménagement communal de Marin. Elle a cependant admis que le terrain des Bourguignonnes serait probablement destiné à la construction dans un avenir plus ou moins proche, tandis que celui des Perveuls resterait sûrement plus longtemps voué à l'agriculture. Mais elle a estimé qu'elle n'avait pas à tenir compte de cette différence, du moment qu'aucun projet de construction n'avait encore été déposé et que, selon les autorités communales de Marin, le plan de zones en vigueur BGE 99 Ia 158 S. 162 devait encore suffire pour une quinzaine d'années et que les investissements nécessaires pour équiper de nouveaux terrains dépassaient pour l'instant les possibilités financières de la commune. La Commission concluait que le terrain des Bourguignonnes, n'étant pas équipé, ne pouvait être considéré comme du terrain à bâtir, de sorte que les surfaces échangées constituaient des terrains de même nature et de même valeur. c) L'expert reconnaît qu'à courte échéance, les surfaces échangées ont la même valeur; mais il estime qu'elles ne peuvent plus être considérées comme étant de valeur égale, si l'on tient compte de leur destination future possible à longue échéance. Le terrain des Bourguignonnes est situé directement à la limite de la zone industrielle de Marin, au sud de la future route nationale no 5; il est attenant à la parcelle sur laquelle est construite la fabrique de machines Dubied. Tandis que le terrain des Perveuls se trouve, lui, au nord de la future route nationale, qui le sépare en fait des zones de construction de Marin, alors même qu'un pont sur la RN 5 assurera la liaison; ce dernier terrain est en revanche très éloigné des zones actuelles de construction de St-Blaise, et si le plateau de Wavre peut un jour s'ouvrir à la construction, il ne pourra l'être que dans un avenir beaucoup plus éloigné. L'expert en infère que le terrain des Bourguignonnes est celui qui va subir la pression d'achat la plus directe et la plus forte et qui sera très certainement urbanisé en priorité. En ce qui concerne l'équipement des terrains, l'expert constate que le plan directeur des égouts de la commune de Marin, établi en 1965, prévoit les canalisations nécessaires sur le terrain des Bourguignonnes, alors que rien n'est prévu sur celui des Perveuls. D'autre part, une conduite d'eau de 200 mm a été posée récemment le long de la future route nationale, côté sud, soit le long du terrain des Bourguignonnes, ce qui permettrait d'alimenter en eau d'éventuelles constructions sur cette parcelle, alors que rien de semblable n'existe pour les Perveuls. Il en est de même pour l'alimentation en électricité: des conduites électriques souterraines se trouvent dans la route, côté Dubied, au sud de la RN 5, soit à proximité du terrain des Bourguignonnes, ce qui n'est pas le cas pour les Perveuls. Ces différentes constatations permettent à l'expert de retenir que le terrain des Bourguignonnes, sans être directement BGE 99 Ia 158 S. 163 équipé, a sur place des possibilités de raccordement sans trop de frais, ce que n'a pas la parcelle des Perveuls. Il précise en outre qu'en avril 1968, une proposition avait été faite d'échanger les terrains d'Ebauches SA avec ceux des hoirs Perrier aux Bourguignonnes, en vue de grouper les zones industrielles et d'habitation en deux emplacements plus grands et mieux répartis; si cette proposition n'a pas abouti, elle démontre cependant, selon l'expert, que la pression d'achat s'exerçait déjà à cette date sur le terrain des Bourguignonnes. L'expert arrive ainsi à la conclusion que, aujourd'hui déjà, la valeur du terrain des Bourguignonnes est supérieure à celle du terrain des Perveuls. d) Dans ses observations relatives au rapport d'expertise, la CCR relève notamment que les perspectives différentes pour l'utilisation des deux terrains à long terme ne lui ont pas échappé, mais qu'elles ne pouvaient entrer en considération dans une décision qui doit se fonder sur une situation réelle; elle estime que si l'on devait tenir compte des éléments hypothétiques énumérés par l'expert, s'agissant de l'urbanisation à long terme, aucun aménagement ne serait plus possible. Mais il faut reconnaître que, même si le

terrain des Bourguignonnes n'était pas voué à la construction avant quinze ans, les éléments objectifs qui le différencient déjà du terrain des Perveuls sont suffisamment importants pour lui donner dès maintenant une valeur supérieure dont il serait arbitraire de ne pas tenir compte dans l'échange des parcelles. Si une entreprise privée voulait acquérir le terrain des Bourguignonnes dans un proche avenir en vue de le réserver pour une construction future, elle devrait y consacrer un prix qui se déterminerait non pas d'après la valeur agricole du terrain, mais bien d'après les éléments d'appréciation retenus ci-dessus. Il en irait de même si la collectivité publique devait acquérir ce terrain par la voie de l'expropriation. La décision attaquée relève d'ailleurs qu'un des témoins entendus - fonctionnaire au Service des ponts et chaussées - a admis que la vente des terrains au nord et au sud s'est traitée à des prix différents. En ne tenant pas compte de ces différences qui distinguent le terrain des Bourguignonnes de celui des Perveuls, l'autorité cantonale a apprécié arbitrairement les critères entrant en considération pour l'estimation des parcelles échangées et a méconnu les exigences de l'art. 39 LAF et du principe de la BGE 99 Ia 158 S. 164 compensation réelle. Sa décision est dès lors insoutenable au regard de l' art. 4 Cst. , ce qui conduit à son annulation. Appelée à statuer sur un recours de droit public qui n'a en principe - sauf exceptions non réalisées en l'espèce - qu'un caractère cassatoire, la cour de céans n'a pas à déterminer elle-même la différence de valeur des terrains en question; il appartiendra aux autorités cantonales de le faire, en fonction des différents éléments relevés ci-dessus; elles jouissent, dans ces limites, d'un large pouvoir d'appréciation. Dispositiv

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