

# **VS\_GERICHTE A1 16 185 vom 13. Juli 2017**

VS Kantonsgericht, 2017-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1\\_16\\_185](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_16_185)

FR: VS\_GERICHTE A1 16 185 du 13 juillet 2017

IT: VS\_GERICHTE A1 16 185 del 13 luglio 2017

## **Regeste**

20 RVJ / ZWR 2018 Expropriation Enteignung ATC (Cour de droit public) du 13 juillet 2017 – A1 16 185 Expropriation de surfaces assimilables à des avant-terrains - Notion de valeur vénale du droit exproprié (art. 13 LcEx ; consid. 2 et 3). - Indemnisation des avant-terrains ; large pouvoir d'appréciation de la Commission d'estimation en la matière (consid. 4 à 6). - Indemnité et report d'indice (art. 5 al. 4 OC ; consid. 7). Enteignung von mit Vorgartenland vergleichbaren Flächen - Begriff des Verkehrswerts des enteigneten Rechts (Art. 13 kEntG; E. 2 und 3). - Entschädigung für Vorgartenland, grosser Ermessensspielraum der Schätzungs-kommission in dieser Frage (E. 4 bis 6). - Entschädigung und Nutzungsübertragung (Art. 5 Abs. 4 BauV; E. 7). Faits (résumé) Le 1er avril 2015, le Conseil d'Etat a approuvé un projet communal de

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La commune de D \_\_\_\_\_ a qualité pour recourir ; elle a agi dans les formes voulues et avec assez de célérité pour bénéficier de la règle prescrivant que la notification irrégulière d'une décision ne doit entraîner aucun préjudice pour les parties, d'où suit qu'elle ne doit, non plus, pas avantager certaines d'entre elles, ce qui arriverait si l'on retenait que les indemnités critiquées sont désormais en force, faute d'avoir été attaquées dans le délai courant dès leur notification aux expropriés (art. 80 al. 1 lit. a-d, 44 al. 1 lit. a, 46, 48, 56, 29 et 31 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives - LPJA ; RS/VS 172.6 ; art. 42 de la loi du 8 mai 2008 sur les expropriations - LcEx ; RS/VS 170.1 ; cf. sur l'art. 31 LPJA p. ex. ATF v2D\_16/2016 du 14 novembre 2016 cons. 3 3.1 ss).

### **E. 2**

Aux termes de l'art. 11 al. 1 LcEx, qui concrétise les garanties de l'art. 26 al. 2 Cst féd., l'expropriation n'a lieu que moyennant indemnité pleine et entière. D'après l'art. 13 LcEx, cette indemnité comprend la pleine valeur vénale du droit exproprié (lit. a), le montant de la dépréciation de la partie non expropriée en cas d'expropriation partielle d'un immeuble ou de plusieurs immeubles dépendant économiquement les uns des autres (lit. b), le montant de tous les autres dommages subis par l'exproprié, en tant qu'ils peuvent être prévus, dans le cours ordinaire des choses, comme une conséquence normale de l'expropriation (lit. c). L'art. 14 LcEX exclut l'indemnisation de droits ou de prétentions résultant d'actes abusifs « ou créés exclusivement pour obtenir une indemnité ». Attendu l'art. 15 LcEx, la date déterminante pour établir la valeur vénale est celle de la fixation de l'indemnité ou celle de la décision concernant la prise de possession anticipée (al. 1) ; l'estimation de cette valeur doit tenir compte dans une juste mesure de la possibilité et de la vraisemblance d'une meilleure utilisation de l'immeuble dans un délai raisonnable (al. 2), mais non des augmentations ou des diminutions de valeur qui résultent uniquement de l'ouvrage de

l'expropriant, même si l'immeuble n'est que partiellement exproprié (al. 3).

### **E. 3**

La valeur vénale visée à l'art. 13 lit. a LcEx correspond au prix d'achat dont on peut raisonnablement supputer qu'il aurait été consenti, à la date déterminante (cf. art. 15 LcEx), par un particulier qui se serait porté acquéreur de l'immeuble, si ce dernier était resté sur le marché libre. Elle est donc fonction de critères de fait et droit, clairement objectivables et s'imposant rationnellement à tout un chacun, s'il n'entend pas céder un bien à un prix de bradage ou se le procurer à un prix spéculatif (cf. p. ex. ACDP A1 16 xxx du 12 août 2016 cons. 4.1 et les citations).

- 6 -

### **E. 4**

La recourante attribue aux surfaces expropriées un rôle de transition entre la route publique et le périmètre du PAD. Elle en infère que ces surfaces ont, en pratique, une fonction analogue à celle d'éléments de son domaine public. La commune de D \_\_\_\_\_ a avancé ces affirmations, que les propriétaires de ces surfaces n'ont pas cherché à démentir, pour assimiler la présente affaire à celles jugées par les ACDP A1 10 xxx ss /2012 et A1 11 xxx.

### **E. 5**

Le premier de ces arrêts a baissé à 125 fr./m<sup>2</sup> des indemnités de 500 fr./m<sup>2</sup> allouées par une Commission d'estimation pour des terrains, propriété de particuliers qui avait accepté que ladite commune y installe des trottoirs. Cette réduction avait été opérée au motif que l'emprise de ces trottoirs était un avant-terrain frappé d'alignement et qui ne valorisait ni les bâtiments que longeaient ces trottoirs, ni les surfaces demeurées en mains privées des biens-fonds où se trouvaient ces ouvrages réalisés par la commune. Le cons. 4d de l'ACDP A1 10 xxx ss /2012 avait rappelé à ce sujet la pratique selon laquelle l'expropriation des avants-terrain s'indemnise à hauteur de 25% à 50% de la valeur vénale du terrain constructible, voire à 25% au plus de cette valeur, notamment si la perte de la surface expropriée n'entrave pas l'utilisation et/ou la constructibilité de la parcelle restante (ATF 1C\_361/2009 du 14 décembre 2010 cons. 2.1 et 3.2 ; dans le même sens : ATF 1C\_339/2013 du 27 août 2013 cons. cons. 2.4). Cette pratique a aussi été appliquée dans l'ACDP A1 11 xxx pour un autre trottoir aménagé par la commune sur des parcelles de tiers (cons. 7 ; cf. ATF 1C\_239/2012 cons. 5.3).

### **E. 6**

Les décisions attaquées relatent que la Commission d'estimation « a tenu compte des expropriations antérieures dans le secteur et de la situation actuelle de l'aménagement projeté » pour arrêter les indemnités dues aux expropriés. La commune de D \_\_\_\_\_ ne nie pas l'existence de ces expropriations précédentes. Elle ne prétend, non plus, pas que la Commission se serait illégalement écartée des prix fixés lors de ces expropriations ou de ventes de gré à gré dans le quartier. Elle n'a pas démenti I \_\_\_\_\_ quand il a souligné, en produisant une décision du 18 mai 2011 d'une autre Commission d'estimation, que celle-ci avait taxé à 280 fr./m<sup>2</sup> une bande de terrain du n° 9221, limitrophe du n° FF \_\_\_\_\_, qui avait été partiellement exproprié pour l'exécution de travaux sur la route cantonale 46. Cela étant, on peut partir de l'idée que les 21 décisions auxquelles s'en prend la recourante fixent des indemnités de 150 fr./m<sup>2</sup> en diminuant de moitié un prix du marché actualisé à quelque 300 fr./m<sup>2</sup>.

- 7 - La commune de D \_\_\_\_\_ raisonne comme si le prix usuel des terrains comparables aux parcelles qu'elle exproprie partiellement ici était de 150 fr./m<sup>2</sup>, qu'il faudrait réduire non de 50%, mais de 25%, comme dans les procès jugés dans les ACDP synthétisés au cons. 5. C'est oublier que la Commission d'estimation n'a pas constaté inexactement les faits en tablant sur un prix courant du sol de l'ordre 300 fr./m<sup>2</sup>. L'abattement de 50% qu'elle a décidé sur ce prix est certes inférieur à celui ressortant des ACDP précités. Attendu le large pouvoir d'appréciation que dénotent les variations de 25 à 50% admissibles en cette matière par la jurisprudence, on ne voit pas pourquoi on devrait suspecter d'emblée l'autorité attaquée d'avoir illégalement usé de sa latitude de jugement. Les griefs de la commune de D \_\_\_\_\_ ne débouchent pas sur le constat d'une pareille illégalité. Ils reviennent à soutenir que le sol exproprié n'est, en soi plus constructible, parce qu'il est frappé d'alignements, routiers ou au autres, et parce que son indice d'utilisation a été épuisé par les bâtiments construits en vertu du PAD. Mais les handicaps de ce genre sont le lot de la plupart des avant-terrains, sans qu'il faille nécessairement les exproprier, de ce seul chef, au quart plutôt qu'à la moitié de leur valeur vénale.

#### **E. 7**

Edicté sur délégation législative (cf. art. 13 al. 2 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1), l'art. 5 al. 4 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) énonce que « les communes peuvent prévoir dans leur RCC que les surfaces cédées pour des raisons d'utilité publique sont prises en compte dans la surface constructible du terrain. La surface cédée prise en considération ne peut dépasser 20% de la surface constructible du terrain ». L'art. 103 lit. b RCCZ use de cette faculté ; on y lit que « le (Conseil communal) peut autoriser un propriétaire à compter dans la surface constructible les surfaces destinées à une utilisation publique, à condition que la surface cédée représente moins de 20% de la surface constructible ». La décision n° 5 de la Commission d'estimation mentionne que I \_\_\_\_\_ avait demandé un report d'indice de densité que cette autorité lui a correctement refusé parce que cette décision était de la compétence du Conseil communal. L'autorité attaquée a toutefois statué que l'indemnité due à I \_\_\_\_\_ serait de 75 fr./m<sup>2</sup> au de 150fr./m<sup>2</sup> si le prénommé conservait « la densité sur la surface expropriée », autrement dit si le Conseil communal consentait, dans l'examen d'un projet de construction, à ajouter cette surface à la surface constructible selon les modalités évoquées à l'art. 103 lit. b RCCZ.

- 8 - Ce faisant, elle n'a nullement lésé les intérêts de la Commune de D \_\_\_\_\_ à qui il demeure loisible de statuer, le moment venu, sur cette question d'indice d'utilisation, tout en étant, en principe, tenue d'indemniser I \_\_\_\_\_ à 150 fr./m<sup>2</sup> si ce dernier n'obtient, en définitive, pas le calcul de surface constructible qu'il a évoqué devant la Commission d'estimation.

#### **E. 8**

Attendu l'art. 42 al. 1 et 2 LcEx, l'objet du procès se limite à la légalité de la décision de la Commission d'estimation (cf. art. 72 LPJA). Celle-ci n'avait pas à connaître des griefs de I \_\_\_\_\_ contre une contribution de plus-value que lui a imposée le Conseil communal, litige à régler dans des procédures distinctes de la présente, où il n'a pas à être abordé (cf. p. ex. art. 22 ss loi du 15 novembre 1988 concernant la perception des contributions de propriétaires fonciers aux frais d'équipements et aux frais d'autres ouvrages publics RS/VS 701.6).

**E. 9**

Le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

**E. 10**

Les frais sont, à titre exceptionnel, remis à la recourante (art. 42 al. 3 LcEX ; art. 89 al. 2 LPJA).

- 9 -

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