

VS_GERICHTE A1 16 263 vom 28. April 2017

VS Kantonsgericht, 2017-04-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 16 263](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_16_263)

FR: VS_GERICHTE A1 16 263 du 28 avril 2017

IT: VS_GERICHTE A1 16 263 del 28 aprile 2017

Regeste

A1 16 263 ARRÊT DU 28 AVRIL 2017 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Thomas Brunner, président, Jean-Bernard Fournier et Christophe Joris, juges
en la cause X_____, recourant contre COMMISSION D'ESTIMATION EN
MATIÈRE D'EXPROPRIATION, autorité attaquée, CONSEIL COMMUNAL DE
M_____, autre autorité (indemnité) recours de droit administratif contre la décision du
7 octobre 2016

Erwägungen

E. 1

Le recours est recevable ; le Tribunal a plein pouvoir d'examen (art. 42 de la loi du 8 mai 2008 sur les expropriations - LEx/VS ; RS/VS 710.1 ; art. 72, 78 lit. a, 80 al. 1 lit. a-c, 44 al. 1, 46, 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives - LPJA ; RS/VS 172.6).

E. 2

Aux termes de l'art. 11 al. 1 LEx/VS, qui concrétise les droits garantis par l'art. 26 al. 2 Cst féd., l'expropriation n'a lieu que moyennant indemnité pleine et entière. D'après l'art. 13 LEx/VS, 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 (let. c). L'art. 14 LEX/VS exclut l'indemnisation de droits ou de prétentions résultant d'actes abusifs « ou créés exclusi-

- 4 - vement pour obtenir une indemnité ». Attendu l'art. 15 LEx/VS, la date déterminante pour établir la valeur vénale est celle de la fixation de l'indemnité ou de 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 LEx/Vs correspond au prix d'achat dont on peut raisonnablement supputer qu'il aurait été consenti, à la date déterminante, 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 16 238/239 du 12 août 2016 cons. 4.1 et les citations).

E. 4

La pratique assimilée à une expropriation matérielle est une mesure de planification transférant dans une zone d'intérêt général ou dans une zone affectée à des constructions et installations publiques ou analogues un immeuble auparavant classé dans une zone à bâtir ordinaire. A partir de l'entrée en vigueur de cette restriction de droit public à la propriété, l'immeuble est, en effet, soustrait au marché libre, le cercle des acquéreurs potentiels se réduisant aux promoteurs de telles installations ou constructions. Si l'immeuble qui subit une telle moins-value est ultérieurement l'objet d'une expropriation formelle, son propriétaire ne peut arguer, lors du calcul de la valeur vénale au sens de l'art. 13 lit. a LEx/VS, d'une hausse des prix du terrain à bâtir, puisque la valeur résiduelle de son bien ne correspond généralement plus qu'à celle d'un bien-fonds agricole. C'est pourquoi, quand il y a expropriation formelle d'un terrain classé en zone affectée à des constructions d'intérêt public après avoir été classé dans une zone à bâtir ordinaire, l'estimation de la valeur vénale (art. 13 lit. a LEx/VS) a, en principe, deux phases : la première consiste à chiffrer une indemnité d'expropriation matérielle en fonction de l'état du marché dans cette zone à bâtir avant l'entrée en vigueur de la restriction de droit public à la propriété qui a dévalué le bien ; la seconde étape consiste à fixer une indemnité d'expropriation formelle en fonction de la valeur résiduelle du bien (cf. p. ex. ATF 1C_392/2012 du 27 novembre 2012 cons. 6.1 ss ; ACDP A1 09 64 du 10 juillet 2009 cons. 3b).

E. 5

Aucun plan d'affectation conforme aux standards de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) n'a, à un moment quelconque, classé

- 5 - le n° xxx1 dans une zone à bâtir satisfaisant aux standards de cette loi. Le fait que ce bien-fonds se trouve en ZIG A n'est donc pas imputable à une expropriation matérielle et sa valeur vénale est, en somme, celle d'une vigne en zone agricole (cf. cons. 3).

E. 6

Le 9 novembre 2016, X_____ a insisté sur les inconvénients que l'expropriation formelle du n° xxx1 occasionne à son exploitation agricole, sur la difficulté qu'il aura à se procurer un bien de remplacement et à récupérer les investissements qu'il a opérés sur cette vigne. Il soutient implicitement que l'estimation décidée par l'autorité attaquée prend insuffisamment en considération ces facteurs d'appréciation. Or, le ch. 2 du dispositif de l'autorisation d'exproprier décidée le 18 novembre 1998 par le Conseil d'Etat montre qu'elle concerne uniquement les surfaces indiquées dans les plans auxquels se référait cette autorité. L'un de ces plans était un plan de situation mentionnant approximativement les surfaces à exproprier pour la réalisation du projet de la commune. Cette surface était indiquée à 935 m² pour le n° xxx1 qui a une aire de 3 463 m². Le Conseil d'Etat a ainsi limité l'emprise de l'expropriation, de façon à éviter que celle-ci n'aille au-delà de ce qu'exige la réalisation du but d'intérêt public nécessitant la restriction du droit de propriété de X_____ sur son immeuble (art. 7 LEx/VS). L'extension de cette emprise à la totalité de la surface de 3 463 m² du xxx1 n'a pas été décidée par la commission, à qui ni X_____, ni la commune expropriante n'avaient adressé une des requêtes prévues à cette fin par les art. 8 et 9 LEx/VS, qui n'habilitent nulle part la commission à étendre

l'emprise de l'expropriation indépendamment d'une demande soit de l'exproprié, soit de l'expropriant, de sorte que X_____ ne doit, en réalité, céder que 935 m² d'une vigne qu'il conservera et pourra continuer à cultiver sur plus de 2500 m² (3463 - 935 = 2528), surface que rien n'empêche un professionnel d'exploiter dans des conditions rationnelles, en continuant à rentabiliser les investissements allégués dans le mémoire du 9 novembre 2016. Il s'ensuit que les désavantages invoqués à cette date par le recourant sont sans pertinence et qu'il n'y a aucun motif de compléter l'instruction en invitant l'expropriante et la commission à s'exprimer plus avant là-dessus, comme X_____ l'a souhaité le 25 janvier 2017.

E. 7

Ce jour-là, le recourant a également invité le Tribunal à obliger la commune de M_____ à verser au dossier tous les actes d'acquisition d'immeubles en zone d'intérêt général passés durant les dix années écoulées et à montrer un rapport d'architecte sur l'évaluation d'un bâtiment sur un mas de cinq parcelles (nos xxx2, xxx3,

- 6 - xxx4 à xxx5) que cette collectivité avait achetées le 6 juin 2011 à 926 400 fr. ventilés, à teneur de l'acte authentique, entre 613 360 fr. pour les constructions et 313 040 fr. pour le terrain payé 40 fr./m² (7826 m² x 40 fr.). L'examen de ce rapport devrait prouver que l'expropriante s'est ingéniée à baisser le prix du sol en gonflant celui des constructions. On rappellera, à ce propos, qu'à l'enregistrement du recours, le teneur du cadastre de M_____ a été prié de fournir une liste des prix de vente de gré à gré répertoriés entre 2010 et 2016 dans le quartier. Il a été avisé que cette injonction tablait sur les art. 80 al. 1 lit. d, 56 et 16 LPJA codifiant l'obligation des autorités de renseigner le Tribunal. Rien ne laisse suspecter que le teneur de cadastre aurait manqué à cette obligation. De plus, le recourant a affirmé, le 25 janvier 2017, « qu'en 2009, le cadastre de M_____ estimait déjà à 50 fr./m² la parcelle voisine n° xxx6 ». Non démentie, cette assertion de X_____ ne suffit pas à convaincre que les deux prix de 40 fr./m² ne sont pas représentatifs du marché des immeubles agricoles de l'endroit, étant précisé que ce marché se caractérise par la présence d'installations sportives communales, par le projet d'augmenter cette installation publique via des expropriations, avec cette conséquence que la commune de M_____ devient le quasi unique acquéreur potentiel de ces biens. Cette circonstance ne paraît, d'ailleurs, pas avoir incité l'expropriante à profiter de la situation en provoquant une baisse des prix à payer : X_____ a lui-même déclaré que, s'il devait acheter une autre vigne comparable à la sienne, il la payerait 15 fr./m², non compris des frais de défoncement, de plantation, etc. de 27 fr./m² qui, cumulés à ce prix d'achat, donneraient un total de 42 fr./m² (p. 3 ch. VI du mémoire du

E. 9

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

E. 10

X_____ paiera un émolument de justice de 1 500 fr., débours inclus (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3, 11, 13, 25, de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives - LTar ; RS/VS 173.8).