

EXPROPRIATION MATÉRIELLE

Information aux communes,
aménagistes et architectes-conseils
30 septembre 2021

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
ET DE L'ENVIRONNEMENT (DDTE)**
Service de l'aménagement du territoire

Plan de la présentation

1. La notion d'expropriation matérielle
2. La procédure d'indemnisation de l'expropriation matérielle
3. Le financement de l'indemnisation de l'expropriation matérielle
4. Les conventions d'indemnisation de l'expropriation matérielle
5. Conclusions

1. Notion d'expropriation matérielle

Article 26 Cst. féd.

La propriété est garantie et une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation.

5 al. 1 et 2 LAT

Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

Jurisprudence («formule Barret») Compensation de la moins-value si:

1. Atteinte grave à la propriété, ou sacrifice particulier.
2. Forte probabilité de réalisation.

1. Notion d'expropriation matérielle

1.1. Atteinte grave à la propriété

Lorsqu'une utilisation économiquement raisonnable du bien fonds demeure possible, il n'y a pas d'indemnisation:

- dézonage partiel (1/3 d'une parcelle est frappée d'interdiction de construire; 1/4 du terrain est affecté à la zone agricole).
- changement d'indice réduction de l'indice d'utilisation de 0.8 à 0.6, ou encore de 1.9 à 1.6.
- changement d'affectation zone à laquelle on impose des dispositions plus précises de protection.

1. Notion d'expropriation matérielle

1.2. Forte probabilité de réalisation à évaluer selon les critères suivants:

Facteurs juridiques :

- nécessité de modifier les plans ou le droit.
- nécessité d'une autorisation exceptionnelle ou spéciale non acquise d'emblée.
- nécessité d'établir un plan d'affectation spécial.
- nécessité d'un remaniement parcellaire ou d'importantes mesures d'équipement.

Facteurs réels (circonstances de fait)

- Configuration du terrain (p.ex. topographie), circonstances liées à l'équipement.
- Situation du terrain par rapport au développement de l'urbanisation; ou s'il est en périphérie du territoire urbanisé.

1. Notion d'expropriation matérielle

1.3. Exclusions complémentaires de la jurisprudence

- S'agit il d'une restriction liée à une mesure de police (p.ex. dangers ? Si oui pas d'indemnisation.
- S'agit il d'une nouvelle définition du contenu de la propriété (non classement) ou d'une restriction (déclassement) ?

Non-classement = définition du contenu du droit de propriété en principe pas d'indemnisation

- plan d'affectation «ancien» adopté avant le 1^{er} janvier 1980.
- plan d'affectation plus récent si contraire à la LAT «surdimensionné», ne respecte pas les critères des art. 1, 3 et 15 LAT; arrêt Salenstein TG et La Baroche JU.

Mais attention : il n'existe, en matière d'indemnisation, aucun automatisme !

2. Procédure d'expropriation matérielle

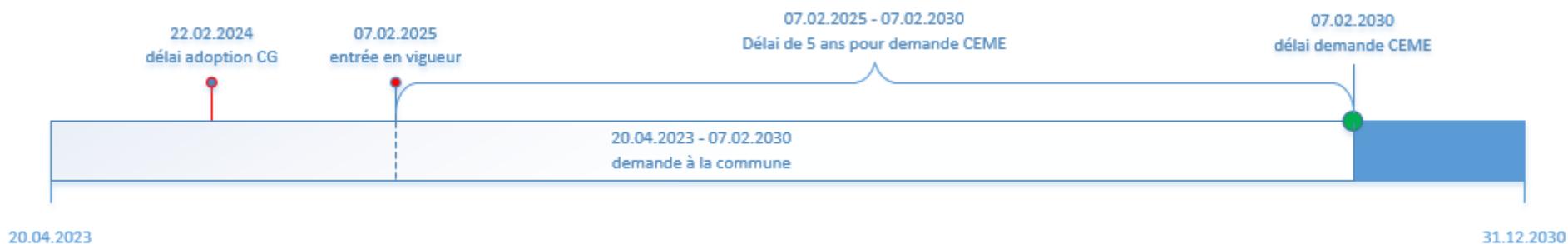
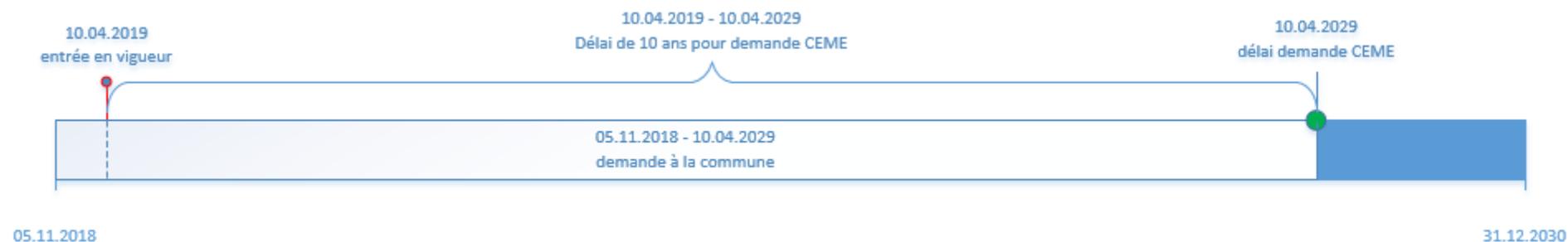
- Procédure d'indemnisation (en principe pas de transfert de propriété).
= pas de lien avec l'opposition à la mesure d'aménagement.
- Procédure judiciaire (action devant les tribunaux).
= pas de décision communale nécessaire.
- Procédure réglée par le droit cantonal (LEXUP-NE).
= articles 94 et suivants LEXUP.
- Procédure jusqu'au recours au Tribunal fédéral.
= casuistique évolutive et difficile à anticiper.

2. Procédure d'expropriation matérielle

Articles 94 et suivants de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP), du 26 janvier 1987, (cf. 36 et s. LEXUP)

1. **Entrée en vigueur** de la mesure d'aménagement.
2. Demande d'indemnité à l'autorité qui a pris la mesure (facultatif).
3. À défaut d'entente ou en cas de refus, **demande** à la commission d'estimation (CEME). **Prescription de 5 ans** dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement (pas nécessaire d'avoir fait opposition à la mesure d'aménagement).
4. Appel en cause du canton devant la CEME si la commune est défenderesse.
5. Conciliation, **décision CEME** sur le principe / calcul de l'indemnité, paiement.
6. Transfert du bien-fonds à certaines conditions = expropriation formelle.
7. Renonciation à la mesure possible dans les 60 jours dès décision de la CEME.

2. Procédure d'expropriation matérielle



3. Financement de l'expropriation matérielle

- L'indemnisation est financée par l'autorité qui a décidé de la mesure d'aménagement qui équivaut à une expropriation et qui a été condamnée par l'autorité judiciaire.
- Planifications de compétence communale (plan d'affectation des zones, plans spéciaux, etc.) = commune.
- Planifications de compétence cantonale (plans d'affectation cantonaux) = canton.
- Subvention possible par le fonds d'aménagement du territoire qui est lui-même alimenté par la contribution de plus-value.

3. Financement de l'expropriation matérielle

Le Fonds d'aménagement du territoire (art. 40 et 41 LCAT)

Article 5, al. 1^{er} LAT

Taxe affectée à :

- L'indemnisation des expropriations matérielles par décision de la CEME ou par convention;
- Le soutien d'autres mesures d'aménagement du territoire qui favorisent notamment l'agriculture (art. 3, al. 2, let. a) et l'utilisation des friches et la densification (art. 3, al. 3, let.a^{bis});
- Prise en charge des intérêts pour l'achat de terres agricoles.

Il peut être sollicité pour subventionner l'autorité qui a été condamnée à payer une indemnité pour expropriation matérielle (art. 72a et 72b RELCAT).

3. Financement de l'expropriation matérielle

Le Fonds d'aménagement du territoire (art. 40 et 41 LCAT)

Conditions pour les mesures AT avant le 1.5.2019

- Annonce de la demande d'indemnité au canton sans délai.
- Intervention du fonds n'avait pas été exclue par le canton.
- Participation de 20-50% en fonction de la situation de la commune.

Conditions pour les mesures AT après le 1.5.2019

- Appel en cause du canton devant la commission d'estimation.
- Intervention du fonds n'avait pas été exclue par le canton.
- Participation de 75-100% en fonction de la mesure AT.
- Adoption par le CG avant le 27 février 2024.

4. Conventions d'indemnisation de l'expropriation

Articles 39 LCAT – contrat d'indemnisation

- La commune, le canton et le propriétaire du bien-fonds peuvent convenir de l'indemnité par contrat de droit administratif.
- Pour bénéficier d'une subvention du fonds d'aménagement du territoire, le contrat doit être approuvé par le département.
- Le cas d'expropriation matérielle doit être clair et ne pas constitué un cas limite qui doit aller en justice.

4. Conventions de compensation entre plus-value et expropriation

Articles 36a LCAT / 72a RELCAT – contrat de compensation

- Le canton et les communes peuvent convenir avec les propriétaires concernés de régler la compensation complète ou partielle entre la contribution de plus-value et l'indemnisation de l'expropriation matérielle dues pour leurs biens-fonds concernés par contrat de droit administratif.
- Lorsque les dépenses pour l'indemnisation des cas d'expropriation matérielle sont convenues entre le canton, les communes et les propriétaires dans le cadre d'un contrat de droit administratif au sens de l'article 36a LCAT, la subvention couvre 25% de l'indemnisation au maximum.

5. Conclusions

- L'indemnisation n'est pas automatique.
- L'indemnité doit être demandée dans les 5 ans à la CEME dès l'entrée en vigueur du plan.
- Une convention peut être envisagée avec le Fonds AT pour l'indemnité et sa compensation avec la contribution de plus-value.
- Les cas non prévus dans les PDR ne sont pas pris en compte par le fonds AT et doivent faire l'objet d'une convention.