

La garantie de la propriété à l'aube du XXI^e siècle

Expropriation, responsabilité
de l'Etat, gestion des grands projets et
protection du patrimoine

Maya Hertig Randall
André Jomini
Lucien Lazzarotto
Vincent Martenet
Pascale Vuillod

Edité par
Bénédict Foëx et Michel Hottelier



Chambre genevoise immobilière

Schulthess § 2009
ÉDITIONS ROMANDES

Sommaire

Avant-propos	V
Sommaire	VII
Table des matières	IX
Table des abréviations	XVII

ANDRÉ JOMINI

Juge au Tribunal cantonal du canton de Vaud

Expropriation formelle: quelques développements récents dans le cadre du droit fédéral	1
---	----------

MAYA HERTIG RANDALL

Professeure à l'Université de Genève

L'expropriation matérielle à l'aune de la jurisprudence récente	29
--	-----------

VINCENT MARTENET

Professeur à l'Université de Lausanne

La responsabilité de l'Etat en matière immobilière	51
---	-----------

PASCALE VUILLOD

*Juriste au Département des constructions et des technologies
de l'information, Etat de Genève*

Gestion des nuisances dans le cadre des grands projets	81
---	-----------

LUCIEN LAZZAROTTO

Avocat

La protection du patrimoine	93
--	-----------

Table des matières

Avant-propos	V
Sommaire	VII
Table des matières	IX
Table des abréviations	XVII

ANDRÉ JOMINI

Expropriation formelle: quelques développements récents dans le cadre du droit fédéral	1
1. Introduction	1
1.1 Généralités	1
1.2 Expropriation formelle et expropriation matérielle	3
1.3 Subsidiarité de l'expropriation, notamment par rapport au remembrement	3
2. Objet de l'expropriation en droit fédéral, exercice et octroi du droit d'exproprier	4
2.1 Dispositions légales applicables	4
2.2 Exercice du droit d'expropriation: par la Confédération ou par un tiers à qui ce droit est conféré	6
3. Les phases précédant l'estimation de l'indemnité d'expropriation: la procédure d'approbation des plans (notamment la procédure combinée)	7
3.1 Le dépôt des plans – mise à l'enquête publique et procédure d'opposition	7
3.2 Les procédures combinées d'approbation des plans et d'expropriation	8
3.3 La loi fédérale de 1999 sur la coordination et la simplification des procédures de décision: généralisation de la procédure combinée	9
3.4 Les actes préparatoires dans la procédure combinée	12
3.5 Les mesures provisoires dans la procédure combinée: envoi en possession anticipé, effet suspensif	12
4. La procédure d'estimation de l'indemnité d'expropriation	14
5. Un cas particulier d'expropriation formelle: l'expropriation de droits de voisinage	15

5.1	Introduction	15
5.2	Droit de se défendre contre les immissions excessives, actions du droit privé et prétentions de droit public à une indemnité d'expropriation	16
5.3	Imprévisibilité, spécialité et gravité comme conditions pour une indemnité d'expropriation	16
5.3.1	Imprévisibilité	17
5.3.2	Spécialité	18
5.3.3	Gravité	18
5.4	L'ouverture de la procédure	18
5.5	Le délai de prescription	19
5.6	L'indemnité d'expropriation pour le survol des biens-fonds voisins des aéroports	20
5.7	L'indemnité d'expropriation pour les nuisances temporaires dues à des travaux de construction	22
5.8	Le projet de loi fédérale sur les garanties de procédure accordées en cas d'indemnisation pour nuisances sonores (initiative parlementaire Hegetschweiler)	23
6.	Expropriation formelle et protection de l'environnement	24
6.1	Les relations entre la procédure d'assainissement et l'indemnisation des propriétaires voisins	24
6.2	L'indemnisation sous forme de mesures d'isolation acoustique	25
6.3	La possibilité d'exercer le droit d'expropriation pour la mise en œuvre de mesures de protection fondées sur la LPE	26
7.	Evolutions récentes en matière de protection juridique, dans le domaine de l'expropriation formelle selon le droit fédéral	26
8.	Conclusion	27

MAYA HERTIG RANDALL

L'expropriation matérielle à l'aune de la jurisprudence récente	29
I. Introduction	29
II. Expropriation et garantie de la propriété	30
III. Délimitations	31
A. Expropriation matérielle et expropriation formelle	31
1. En général	31
2. Le cas des nuisances sonores provenant des aéroports	32

B. Expropriation matérielle et restrictions ne donnant pas lieu à indemnisation	34
IV. La notion d'expropriation matérielle	35
A. La définition jurisprudentielle	35
B. Les conditions	36
1. L'atteinte particulièrement grave ou le sacrifice particulier	36
2. L'usage futur prévisible	39
V. Casuistique	40
A. La suppression de la faculté de construire	41
1. La distinction entre non-classement et déclassement	41
a. Jurisprudence constante	41
b. Précisions jurisprudentielles récentes	42
2. Intérêt de la distinction	44
B. Restrictions de la faculté de construire	48
VI. Conclusion	50

VINCENT MARTENET

La responsabilité de l'Etat en matière immobilière	51
Introduction	51
I. Quelques jalons en matière de responsabilité de l'Etat	52
A. La délimitation entre le droit public et le droit privé	52
B. La responsabilité pour actes licites	53
C. La responsabilité pour actes illicites	54
II. La planification territoriale	57
A. Les restrictions au droit de propriété	57
B. La planification territoriale contraire au droit applicable	58
III. Les autorisations de construire et d'occuper ou d'habiter un bâtiment	60
A. L'octroi d'une autorisation contraire au droit applicable	60
B. La révocation d'une autorisation contraire au droit applicable	63
C. Le refus d'une autorisation à la suite d'une modification du droit applicable	64
D. L'absence de décision et le retard à statuer	65
IV. L'Etat propriétaire de bâtiments et autres ouvrages	66

A. Le régime de responsabilité	66
B. Les édifices publics ou ouverts au public	67
C. Le réseau routier et les trottoirs	68
V. L'atteinte à la propriété privée	69
A. L'atteinte par l'Etat	69
B. L'atteinte par un ou plusieurs particuliers	70
1. L'interdiction du déni de justice formel et la prohibition de l'arbitraire	70
2. La théorie des obligations positives	71
a) Généralités	71
b) La garantie de la propriété	72
c) La protection du domicile ainsi que de la vie privée et familiale	74
Conclusion	76
Bibliographie	77

PASCALE VUILLOD

Gestion des nuisances dans le cadre des grands projets	81
I. La situation juridique	81
A. Les droits de voisinage	81
B. La protection des droits de voisinage	82
C. L'expropriation des droits de voisinage	83
D. L'indemnité pour expropriation des droits de voisinage	84
1. Nuisances dues à l'utilisation ou l'exploitation d'un ouvrage public	84
2. Nuisances dues à la réalisation de travaux de construction	85
II. Les expériences françaises	86
A. Montpellier	86
B. Strasbourg	87
III. Les mesures prises par l'Etat de Genève lors des projets d'extension des voies de tramway.....	88
A. Les études	88
B. La Charte de collaboration entre maîtrise d'ouvrage et commerçants	89
C. Les expériences de commissions de compensation	91
IV. Bilan et conclusion	92

LUCIEN LAZZAROTTO

La protection du patrimoine	93
I. Introduction	93
II. Généralités	95
A. L'objet de la protection	95
B. La protection du patrimoine en tant que notion juridique (rappel de quelques principes)	96
C. La protection du patrimoine en tant qu'enjeu social et lieu de confrontation de divers intérêts	99
III. L'évolution de la protection du patrimoine et de ses outils	102
A. Evolution des outils juridiques (cas genevois)	102
B. Evolution sur le plan des objets protégés et de la notion de monument	104
C. Evolution dans la manière de protéger	105
IV. Les outils actuels de la protection du patrimoine (bases légales et textes de références)	107
A. Sur le plan international	108
B. Sur le plan fédéral	109
C. Sur le plan cantonal (genevois)	110
1. La LaLAT	111
2. La LCI	112
a) Les règlements spéciaux de l'article 10	112
b) Les clauses de dérogations aux règles de construction usuelles des articles 11 et 12	113
c) La clause d'esthétique de l'article 15	113
d) Les zones protégées (Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications; ensembles du XIX ^e siècle et du début du XX ^e siècle; Secteur Rôtisserie-Pâtisserie; Vieux Carouge; villages protégés; art. 83 et ss LCI)	113
3. La LPMNS	114
a) Les mesures conservatoires (art. 5)	114
b) Le droit de visite (art. 6)	114
c) L'inscription à l'inventaire (art. 7 et ss)	114
d) Le classement (art. 10 et ss)	116
e) Les plans de site (art. 38)	117
f) Le recensement	118
g) Le financement de la protection des monuments et des sites	118
h) Organisation et autorités	119
i) Voies de recours et qualité pour agir	119

V. Solutions et repères jurisprudentiels	120
A. Constitutionnalité d'une restriction du droit de la propriété (en général)	120
1. Principes constitutionnels, légalité, proportionnalité, intérêt public	120
2. Pouvoir d'examen, circonstances locales	120
B. Restrictions de la propriété en matière de protection du patrimoine	120
C. Evolution de la notion de monument	121
D. Hiérarchie entre les intérêts protégés?	121
1. Au sein de la Constitution	121
2. Le patrimoine contre les économies d'énergie?	122
3. Protection du patrimoine et LDTR	122
E. Prise en compte des intérêts du propriétaire	122
1. Intérêts financiers	122
2. La préservation du paysage au regard d'une utilisation de la parcelle conforme à son affectation	123
3. Pesée des intérêts, exploitation ultérieure de la parcelle	124
F. Rapports entre les moyens de la protection	124
G. Mesures de protection du patrimoine: justification, étendue et portée de la protection	125
1. Justification de la mesure	125
2. Justification d'un classement? (bâtiment déjà visé par un plan de site et transformé)	126
3. La protection du patrimoine en présence d'un PLQ	127
4. Justification d'un classement? (état de délabrement avancé du bâtiment)	127
5. Justification d'un classement? (objet déjà mis à l'inventaire)	128
6. Incompatibilité d'une construction avec un plan de site	128
7. Tout ou partie d'un bâtiment?	128
8. Les mesures de protection au regard de la transformation du bâtiment	129
9. Obligation d'entretien du propriétaire?	129
10. Portée des inventaires	130
11. Procédure de classement, échéance du délai de protection en cours d'instruction	131
12. Mesures d'urgence	131

H.	Plans d'aménagement, plans de sites, zones protégées, biotopes	131
1.	Nature et définition des zones à protéger	131
2.	Constructions au sein des zones protégées	132
3.	Adoption des plans, contenu	132
4.	Adaptation des plans	133
I.	Expropriation matérielle (en général)	133
1.	Définition	133
2.	Condition de gravité	134
3.	Usage futur prévisible de la parcelle	134
4.	Moment déterminant pour l'examen	134
J.	Protection du patrimoine et expropriation matérielle	135
1.	Principe	135
2.	Expropriation matérielle admise (exemples)	135
3.	Expropriation matérielle non admise (exemples)	135
K.	Qualité pour agir, procédure	138
1.	Qualité pour agir du propriétaire	138
2.	Qualité pour agir du voisin	138
3.	Qualité pour agir des organisations de défense de la nature ou du patrimoine	138
4.	Qualité pour agir des corporations de droit public	139
5.	Portée des préavis, pouvoir d'examen (Genève)	139
6.	Rapport (à Genève) entre les règles de construction ordinaires et celles en zone villages protégés, dérogations	141
7.	La protection du patrimoine face à une exécution d'une autorisation en force	141
VI.	Conclusions et réflexions	141
	Bibliographie	145