

# La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix

Édité par

Thierry Tanquerel et François Bellanger

Schulthess  
ÉDITIONS ROMANDES



2009

# Table des matières

Sommaire .....	5
Avant-propos .....	7
ANNE-CHRISTINE FAVRE	
<b>L'expropriation formelle, en particulier pour les grandes infrastructures de transport</b> .....	<b>9</b>
I. Introduction .....	9
II. Notion d'expropriation .....	12
A. Expropriation formelle .....	12
B. Expropriation matérielle .....	13
C. Expropriation formelle des droits de voisinage .....	14
D. Expropriation formelle des droits de voisinage ou expropriation matérielle à raison des immissions d'une installation publique .....	14
III. Le droit applicable à l'expropriation formelle .....	15
A. Le droit fédéral .....	15
B. Le droit cantonal .....	16
C. Le droit fédéral en concurrence avec le droit cantonal .....	16
IV. Les conditions de l'expropriation formelle .....	16
A. La base légale .....	17
B. L'intérêt public .....	17
C. La proportionnalité des mesures .....	18
1. En général .....	18
2. Mesures particulières découlant de la LEx .....	18
V. Les parties à la procédure d'expropriation formelle .....	18
A. L'expropriant .....	18
B. L'exproprié .....	19
C. Les tiers intéressés .....	19

VI. Objet et étendue de l'expropriation formelle .....	20
A. Objet de l'expropriation formelle .....	20
1. Les droits de voisinage .....	20
2. Le survol de la propriété .....	21
B. Etendue de l'expropriation formelle .....	21
VII. L'indemnisation de l'expropriation formelle .....	22
A. La pleine valeur vénale .....	22
B. La moins-value en cas d'expropriation partielle .....	23
VIII. Aspects particuliers liés aux grandes infrastructures de transport .....	24
A. Relation entre la planification et l'expropriation formelle ....	24
B. Relation entre le droit de l'environnement et l'expropriation formelle .....	26
C. Les conditions de l'expropriation formelle des droits de voisinage .....	27
1. En général .....	27
a. La clause de l'imprévisibilité .....	28
b. La clause de la spécialité .....	31
c. La clause de la gravité .....	32
2. Le survol des avions .....	32
3. Les immissions liées au chantier .....	33
D. Péremption/prescription des droits d'indemnisation dans l'expropriation formelle .....	34
1. En général, selon la LEx, en relation avec une procédure d'expropriation .....	34
2. Prescription des droits en matière d'expropriation des droits de voisinage .....	35
a. La règle découlant de la jurisprudence .....	35
b. Portée de cette règle en cas de concours avec une procédure d'assainissement selon la LPE .....	38
Bibliographie .....	39

JEAN-MARC SIEGRIST

<b>L'estimation des biens expropriés</b> .....	41
I. Introduction .....	41
II. Bases légales .....	42
A. Fédérales .....	42
B. Cantonales .....	42
III. Les principes, méthodes et correctifs .....	43
A. Principes .....	43
B. Méthodes et évaluations .....	46
1. Expropriation complète du droit .....	46
a. Méthode comparative ou statistique .....	47
b. Méthode fondée sur la valeur de rendement et la valeur intrinsèque – Méthode mixte .....	48
c. Méthode rétrospective ou régressive .....	49
d. Méthode fondée sur la situation des immeubles – Méthode hédoniste .....	50
e. La prise en compte de certaines valeurs officielles ....	51
f. L'estimation finale .....	53
2. Expropriation partielle du droit – Méthode de la différence .....	53
3. Evaluation des autres préjudices .....	55
IV. Quelques illustrations .....	56
A. Evaluation des biens-fonds et des bâtiments sis en zone de développement à Genève .....	56
B. Evaluation des terrains affectés à un autre usage que celui légalement autorisé .....	57
C. Evaluation des biens grevés de servitudes .....	59
D. Application de la méthode de la différence (expropriation matérielle) .....	60

FRANÇOIS BELLANGER

<b>La déclaration d'utilité publique à Genève .....</b>	<b>61</b>
I. Introduction .....	61
II. La notion « classique » de l'utilité publique .....	62
A. La constatation de l'utilité publique .....	62
B. L'utilité publique en matière d'aménagement .....	65
1. L'utilité publique dans les zones de construction .....	65
2. Les plans localisés .....	67
3. Les servitudes .....	68
a. Le principe de l'expropriation .....	68
b. La portée du droit d'exproprier .....	70
ba. Interprétation historique .....	71
bb. Interprétation systématique .....	73
bc. Interprétation téléologique .....	75
bd. Synthèse .....	75
4. Les autres mesures .....	77
5. Le cas particulier des appartements laissés vides .....	78
III. L'utilité publique comme instrument de la politique du logement .....	80
A. La LGL .....	80
B. La loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP) .....	82
IV. Les autres causes d'utilité publique .....	86
A. L'utilité publique dans le domaine social .....	86
B. L'utilité publique au sens fiscal .....	87
C. Les organismes d'utilité publique .....	88
V. Conclusion .....	89

MICHEL BUERGISSER

<b>Les mécanismes de contrôle du prix du terrain</b> .....	91
I. Introduction .....	91
II. Historique: de la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine genevoise à la loi générale sur les zones de développement .....	92
A. Contexte .....	92
B. La loi de 1957 .....	95
C. La modification de 1962 .....	97
D. La modification de 1972 .....	99
E. La modification de 1987 .....	101
III. Le mode de contrôle du prix du terrain .....	102
A. Description générale selon 5 LGZD .....	102
B. Exemples .....	104
IV. Éléments conclusifs .....	108

MAYA HERTIG RANDALL

<b>L'expropriation matérielle</b> .....	111
I. Introduction .....	111
II. Expropriation matérielle et garantie de la propriété .....	113
III. Délimitations .....	114
A. Expropriation formelle et expropriation matérielle .....	114
B. Expropriation matérielle et restrictions ne donnant pas lieu à indemnisation .....	116
IV. La notion d'expropriation matérielle .....	118
A. La définition jurisprudentielle .....	118
B. Les conditions .....	119
1. L'atteinte particulièrement grave ou le sacrifice particulier .....	119
2. L'usage futur prévisible .....	121
3. L'absence d'une restriction de police .....	122

V.	Concrétisation de la notion d'expropriation matérielle .....	125
A.	La suppression de la faculté de construire .....	125
1.	La distinction entre non-classement et déclassement .....	125
a.	Finalité .....	125
b.	Fondements dogmatiques .....	126
c.	Précision de la distinction .....	127
2.	Pertinence de la distinction .....	130
3.	Synthèse .....	134
B.	Restrictions à la faculté de construire .....	135
1.	Exemples .....	135
2.	L'approche du Tribunal fédéral .....	135
3.	Le critère du bon usage économique .....	137
VI.	La prétention fondée sur l'expropriation matérielle .....	140
A.	L'indemnité .....	140
1.	Le capital .....	140
2.	Les intérêts .....	142
B.	La prescription .....	142
C.	La renonciation subséquente .....	142
VII.	Conclusion .....	145

THIERRY TANQUEREL

## Le droit de préemption légal des collectivités

	<b>publiques</b> .....	147
I.	Introduction .....	147
II.	La notion et les fonctions .....	149
A.	La notion .....	149
1.	Le droit de préemption simple .....	149
2.	Le droit de préemption qualifié .....	150
B.	Les fonctions .....	151
1.	La fonction de garantie .....	151
2.	La fonction d'acquisition .....	152
3.	La fonction de contrôle du prix .....	153

III.	Les conditions d'exercice .....	153
	A. La restriction à la garantie de la propriété et à la liberté économique .....	153
	B. La base légale .....	155
	C. L'intérêt public .....	156
	1. Les intérêts publics dont le droit de préemption vise à assurer le maintien .....	156
	2. L'intérêt public à l'acquisition de terrains .....	157
	3. La lutte contre la spéculation foncière .....	158
	D. La proportionnalité .....	159
	E. Le droit d'être entendu .....	160
	F. Le rapport avec les autres droits de préemption .....	160
IV.	Le droit de préemption sur le plan fédéral et dans les cantons .....	162
	A. En droit fédéral .....	162
	B. Dans les cantons .....	163
	1. Le droit de préemption à fonction de garantie .....	163
	2. Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire .....	164
	3. Cas particuliers .....	164
V.	Le droit de préemption à Genève .....	165
	A. Le droit de préemption simple en matière d'immeubles classés .....	165
	B. Le droit de préemption qualifié .....	165
	1. Les domaines concernés .....	166
	a. Les équipements publics .....	166
	b. Le logement .....	166
	c. Les zones de développement industriel .....	167
	2. La procédure .....	167
	a. Les étapes .....	167
	b. La réparation de la violation du droit d'être entendu .....	168
	c. La nature de l'offre d'acquérir au prix fixé par le préempteur .....	169
V.	Conclusion .....	170