

TRAVAUX DE LA FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

Edités par Peter Gauch

329

RAPHAËL EGGS

Les « autres préjudices » de l'expropriation

L'indemnisation au-delà du modèle fondé
sur la valeur vénale

Table des matières

AVANT-PROPOS	V
SOMMAIRE	VII
TABLE DES MATIÈRES	IX
TABLE DES ABRÉVIATIONS	XXV
BIBLIOGRAPHIE.....	XXXIII
I. Sources officielles.....	XXXIII
II. Normes privées	XXXIII
III. Doctrine	XXXIV
INTRODUCTION.....	1
I. Objet de l'étude	1
II. Intérêt du sujet	1
III. Objectifs.....	4
IV. Délimitations	5
V. Plan de l'étude	7
PREMIÈRE PARTIE – INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION.....	9
CHAPITRE PREMIER – NOTION D'INDEMNITÉ ET DÉLIMITATIONS.....	9
§ 1. Principes	10
I. Définition.....	10
II. Catégories d'indemnités	11
III. Indemnités à examiner.....	12
§ 2. Acte licite en droit public	14
I. Situations envisageables	14
1. Norme générale d'indemnisation	14

2.	Indemnisations fondées sur des lois spéciales	15
a.	Expropriation : acte licite ?	15
b.	Autres hypothèses réglées par la loi	18
3.	Responsabilités reconnues par la jurisprudence	18
II.	Caractéristiques de l'indemnité pour acte licite	20
1.	Mesure de l'indemnité	20
2.	Classification fondée sur le dommage	22
a.	Dommages-intérêts ou indemnité de renonciation	22
b.	Portée de cette classification	23
III.	Atteintes à des droits acquis	24
1.	Fondements de l'indemnisation	24
2.	Montant de l'indemnité	27
§ 3.	Acte illicite en droit public et privé	28
I.	Fondements de responsabilité	28
1.	Droit public	28
2.	Droit privé	29
II.	Éléments qui composent l'indemnité	30
1.	Renvoi au Code des obligations	30
2.	Notions de dommage et de dommage matériel	30
a.	Définition	30
b.	Dommage matériel : trois éléments	32
c.	Analogie avec l'expropriation	33
3.	Dommage purement économique	34
a.	Notion	34
b.	Privation ou diminution d'un profit	35
c.	Conséquences de la privation ou restriction d'usage	36
d.	Dépenses	37
4.	« Autres pertes » comprises dans le dommage matériel	38
a.	Délimitation	38
b.	Exemples	39
5.	Enseignements	40
III.	Autres règles de fixation de l'indemnité	41
1.	Méthode objective et subjective de calcul du dommage	41
2.	Réparation complète et réduction possible de l'indemnité	42
§ 4.	Droits réels	44
I.	Indemnisation pour un droit réel	44
II.	Indemnité destinée à compenser une servitude	44
1.	Indemnité et valeur	44

2.	Cas d'application.....	45
a.	Libération judiciaire d'une servitude.....	45
b.	Restriction indirecte du droit d'usage ou de jouissance.....	46
3.	Principes communs.....	47
a.	Pleine indemnité.....	47
b.	Application par analogie des règles de l'expropriation.....	48
c.	Compensation de désavantages.....	48
4.	Méthode de calcul et « valeur » de la servitude.....	50
a.	Jurisprudence.....	50
b.	Distinction entre valeur de la servitude et indemnité.....	51
c.	Valeur de la servitude.....	52
d.	Éléments constitutifs de l'indemnité.....	54
III.	Indemnité pour immissions excessives.....	55
1.	Fondement et conditions de l'indemnisation.....	55
2.	Dommage et éléments de l'indemnité.....	56
3.	Cas particulier : immissions excessives licites.....	57
a.	Fondement de l'indemnisation.....	57
b.	Fixation du montant de la réparation.....	59
c.	Appréciation.....	60
CHAPITRE DEUXIÈME – FONDEMENTS DE L'INDEMNISATION.....		61
§ 5.	Garantie de la propriété.....	61
I.	En général.....	61
1.	Origines.....	61
2.	Caractéristiques.....	62
II.	Contenu et rôle économique.....	64
1.	Fonctions de la garantie de la propriété.....	64
a.	Individuelle.....	64
b.	Compensatoire.....	65
c.	Institutionnelle.....	66
2.	Rôle économique.....	67
a.	Fonction sécurisatrice.....	67
b.	Influence sur le comportement des acteurs économiques.....	69
III.	Objets de la protection.....	70
1.	Droits patrimoniaux privés et droits acquis.....	70
2.	Rapports avec l'art. 5 LEx.....	71
IV.	Intérêts de fait.....	72
1.	Evolution.....	72

a.	Règles jurisprudentielles applicables jusqu'en 2000.....	72
b.	Reconnaissance partielle des intérêts de fait	73
c.	Nouveau critère.....	74
2.	Intérêts de fait et expropriation	75
a.	Objets d'expropriation ?	75
b.	Prise en compte dans une indemnité d'expropriation....	76
c.	Causalité entre dommage et expropriation	77
d.	Enseignements	80
§ 6.	Pleine indemnité	82
I.	En général	82
1.	Terminologie.....	82
2.	Interprétation téléologique	84
II.	Contenu du principe.....	86
1.	Règles concrètes.....	86
a.	Equivalence économique de la situation patrimoniale ..	86
b.	Valeur de remplacement sans pertinence	88
c.	Situation de l'expropriant sans pertinence	89
d.	Fixation selon le point de vue de l'exproprié	90
e.	Interdiction des cumuls.....	91
f.	Unité.....	91
2.	Exceptions au principe	92
a.	Enrichissement.....	93
b.	Appauvrissement	94
III.	Rôle des principes généraux du droit administratif.....	95
1.	En général	95
2.	Bonne foi.....	96
3.	Egalité de traitement	97
a.	Entre expropriés et non expropriés	97
b.	Entre expropriés.....	99
4.	Appréciation.....	99
§ 7.	Dommage immatériel	101
I.	Contexte.....	101
II.	Formes d'indemnisation envisageables	102
III.	Etat des lieux	104
1.	Droit fédéral	104
2.	Droits cantonaux en général.....	105
3.	Canton du Valais	106
4.	Canton de Zurich.....	107

IV. Enseignements	109
1. Distinction entre autres préjudices et préjudice immatériel	109
2. Evolution.....	110
3. Appréciation.....	111
CHAPITRE TROISIÈME – SYSTÈME D’INDEMNISATION.....	113
§ 8. Art. 19 LEx	113
I. Origine de la disposition.....	113
II. Indemnité, dommage ou préjudice	116
III. Contenu.....	117
1. Eléments.....	117
2. Modèle d’indemnisation	118
3. Cas particulier : l’expropriation partielle.....	119
IV. Point de vue objectif ou subjectif.....	121
1. Approche théorique.....	121
2. Système légal	122
a. Caractéristiques des éléments de l’art. 19 LEx	122
b. Autre méthode : le dommage entièrement subjectif....	125
V. Solutions cantonales	126
1. Contexte	126
2. Eléments qui composent l’indemnité.....	127
3. Autres préjudices.....	128
§ 9. Valeur vénale	131
I. Notion	131
1. Référence au marché	131
2. Précisions de l’art. 20 LEx.....	134
II. Contenu.....	135
1. Utilisation de « méthodes » d’estimation	135
2. Propriétés du bien-fonds	136
a. Caractéristiques et moment déterminant	136
b. Illustrations	137
3. Choix de la méthode	139
III. Biens-fonds constructibles non bâtis	140
1. Méthode statistique	140
2. Méthode déductive.....	142
3. Méthode de classification par centralité	143
a. Système.....	143

b.	Critiques.....	145
4.	Cas particulier : les avant-terrains.....	146
a.	Principes	146
b.	Circonstances particulières	147
IV.	Biens-fonds bâtis	148
1.	Principes.....	148
2.	Méthode hédoniste	149
3.	Méthode des cash-flows actualisés	150
4.	Méthode de capitalisation perpétuelle	151
5.	Méthode dite « du praticien »	152
V.	Biens-fonds agricoles	154
1.	Impact de la LDFR.....	154
2.	Valeur de rendement selon la LDFR	155
VI.	Enseignements	157
§ 10.	Analogies et coordination	159
I.	Principes de méthodologie juridique	159
1.	But de la présentation.....	159
2.	Normes explicites de coordination.....	160
3.	Coordination dans le contexte de l'interprétation.....	162
a.	Parallélisme des notions ou des réglementations	162
b.	Interprétation systématique au-delà d'un même domaine juridique	164
4.	Enseignements	167
II.	Expropriation et indemnisation pour acte licite	169
1.	En général	169
2.	Droits acquis : examen des différents degrés d'indemnisation.....	170
III.	Expropriation et dommage de responsabilité civile	172
1.	Différences et similitudes générales	172
a.	Terminologie.....	172
b.	Fondement de l'indemnisation	173
c.	Dénominateurs communs : réparation et patrimoine...	174
2.	Liens reconnus	175
a.	Jurisprudence	175
b.	Doctrines	177
3.	Comparaison des dommages.....	178
a.	Caractéristiques à analyser	178
b.	Sujet et auteur	179
c.	Objet et fait générateur	180

d.	Moment de la réparation.....	181
e.	Principe général de fixation.....	185
f.	Approche objective ou subjective.....	187
4.	Modalités de la réparation, péremption et prescription	188
a.	Exigences liées à la preuve du dommage	189
b.	Rente ou capital	191
c.	Obligation de diminuer le dommage	192
d.	Péremption et prescription.....	193
IV.	Expropriation et indemnisation de droits réels.....	196
1.	Servitudes.....	196
2.	Immissions excessives	197
DEUXIÈME PARTIE – LIMITES DE LA VALEUR VÉNALE		201
CHAPITRE PREMIER – MÉTHODE DE LA DIFFÉRENCE DES VALEURS		
VÉNALES.....		201
§ 11.	Champ d'application de la valeur vénale	202
I.	Principes	202
II.	Etendue de l'expropriation	203
1.	Principe de proportionnalité.....	203
2.	Diversité des droits expropriables.....	205
3.	Durée variable de l'expropriation	207
4.	Buts poursuivis par l'expropriant.....	207
III.	Portée de la valeur vénale.....	209
§ 12.	Droits réels limités	214
I.	Système de l'expropriation partielle.....	214
II.	Servitudes	215
1.	Hypothèses d'expropriation	215
2.	Expropriation directe : juridiquement partielle.....	216
a.	Solution du Tribunal fédéral : méthode de la différence	216
b.	Méthode de l'art. 19 let. a et b LEx	218
c.	Choix de la méthode applicable.....	219
3.	Expropriation indirecte	220
a.	Expropriation du fonds dominant.....	220
b.	Expropriation du fonds servant.....	220
4.	Usufruits.....	222
a.	Expropriation directe	222
b.	Expropriation indirecte	223

5.	Droits de superficie	224
a.	Principes	224
b.	Indemnisation du propriétaire du fonds grevé.....	225
c.	Indemnisation du bénéficiaire du droit de superficie ..	226
III.	Charges foncières	227
1.	Principes.....	227
2.	Expropriation directe : juridiquement partielle.....	227
3.	Expropriation indirecte	228
IV.	Droits de gage.....	229
§ 13.	Droits du voisinage	232
I.	Rappel des conditions d'expropriation	232
1.	Système	232
2.	Critiques	235
3.	Projet législatif	237
II.	Indemnisation	238
1.	Mesures d'assainissement et de protection.....	238
2.	Application de la méthode de la différence	241
3.	Liens entre gravité du dommage et quotité de l'indemnisation.....	243
III.	Cas particulier : les immissions dues au trafic aérien	244
1.	Distinction entre survol direct et immissions de bruit	244
2.	Indemnisation en cas de survol direct.....	245
3.	Méthode « MIFLU ».....	247
	CHAPITRE SECOND – DOMMAGES ÉCONOMIQUES.....	249
§ 14.	Concept de « dommages économiques de l'expropriation »	249
I.	Dommages économiques et responsabilité civile.....	249
1.	Notions	249
2.	Catégories de dommages économiques	251
II.	Dommages économiques et expropriation	252
1.	Dommages purement économiques au sens étroit.....	252
2.	Dommages purement économiques	253
3.	Notion de « dommages économiques de l'expropriation ».....	254
a.	Définition.....	254
b.	Jurisprudence du Tribunal fédéral	255
c.	Caractéristiques communes	256
d.	Résumé schématique	258

§ 15. Patrimoine résiduel de l'exproprié	260
I. Notion	260
1. Terminologie.....	260
2. Définitions.....	261
II. Limites	262
1. Dommage en sus de l'objet exproprié	262
2. Caractère involontaire.....	262
3. Exigence de causalité.....	263
a. Principe	263
b. Dommages futurs.....	266
c. Dommages réfléchis	267
III. Champ d'application.....	268
IV. Contenu.....	269
a. En général	269
b. Question particulière : les frais et dépens.....	271
§ 16. Droits personnels et autres objets d'expropriation particuliers	275
I. Droits de préemption, d'emption et de réméré.....	275
1. Principes.....	275
2. Expropriation indirecte	275
3. Expropriation directe.....	277
II. Droits des locataires et fermiers	278
1. Principes.....	278
2. Expropriation directe.....	279
3. Expropriation indirecte	280
a. Situation donnant lieu à indemnisation	280
b. Contenu de la réparation.....	282
4. Atteinte à l'usage de la chose louée ou affermée.....	283
III. Autres droits personnels	285
1. Annotés au registre foncier	285
2. Non annotés au registre foncier	287
IV. Cas particuliers fondés sur des lois spéciales.....	290
V. Intérêt à l'exercice du droit personnel	291
§ 17. Expropriation temporaire et dommages accidentels	294
I. Principes de l'expropriation temporaire.....	294
II. Durée.....	295
1. N'excédant pas cinq ans.....	295
2. Durée prolongée.....	296

3.	Extension de l'expropriation à la demande de l'exproprié	298
4.	Particularités cantonales.....	299
III.	Droit de propriété et droits réels limités	299
IV.	Droits du voisinage.....	300
1.	Contexte	300
2.	Conditions d'une indemnisation dans le cas d'un chantier.....	301
a.	Jurisprudence	301
b.	Directives de l'OFEV	304
3.	Indemnisation dans le cas d'infrastructures de transport...	305
4.	Réparation intégrale du dommage patrimonial.....	306
a.	Réparation intégrale.....	306
b.	Dommage patrimonial uniquement	308
V.	Baux à loyer ou à ferme.....	309
VI.	Détermination de l'indemnité.....	310
1.	Indemnisation sous forme de rente	310
2.	Dommage effectivement subi	310
3.	Inapplicabilité de la valeur vénale	311
a.	Principe.....	311
b.	Exception	312
4.	Autre préjudice au sens de l'art. 19 let. c LEx ?.....	313
VII.	Cas particulier : dommages accidentels	314
1.	Contexte	314
2.	Fondement de l'indemnisation : arrêt « La Colline SA »..	315
3.	Autres jurisprudences.....	317
4.	Appréciation.....	319

TROISIÈME PARTIE – CONCRÉTISATION DES DOMMAGES ÉCONOMIQUES..... 323

CHAPITRE PREMIER – EXPROPRIATION DÉFINITIVE..... 323

§ 18. Biens-fonds destinés à l'habitation 324

I.	Contexte.....	324
II.	Dépenses	324
1.	Déménagement et recherche d'un nouveau bien-fonds.....	324
2.	Remplacement d'une habitation de faible valeur vénale...	326
a.	Bien délabré.....	326
b.	Bien présentant une valeur diminuée.....	327

3.	Installations ou caractéristiques particulières d'une habitation.....	329
4.	Dépenses rendues inutiles.....	330
5.	Indemnisation de tiers par l'exproprié.....	331
6.	Autres dépenses.....	333
III.	Pertes de revenus locatifs.....	333
IV.	Projets de construction.....	335
1.	Conditions de la réparation.....	335
2.	Contenu de la réparation.....	336
§ 19.	Biens-fonds productifs en général et biens-fonds agricoles	338
I.	Contexte.....	338
II.	Déplacement de l'activité.....	338
1.	Frais de déménagement et de déplacement d'installations	338
2.	Surcoûts d'exploitation au nouveau lieu d'activité.....	339
3.	Moment de la fixation de l'indemnité.....	340
III.	Pertes de revenus en général.....	342
1.	Principes retenus en matière de responsabilité civile.....	342
2.	Devoir de diminuer le dommage et mesures préventives..	344
a.	Principe en droit de la responsabilité civile.....	344
b.	Application de ce principe à l'expropriation.....	345
c.	Signification dans le contexte particulier d'une perte de revenus liée à l'expropriation.....	346
IV.	Biens-fonds agricoles.....	348
1.	Principes.....	348
2.	Pertes de revenus agricoles.....	349
3.	Dépenses.....	351
§ 20.	Biens-fonds industriels et commerciaux	352
I.	Baisse ou interruption momentanée d'activité.....	352
1.	Perte de revenus.....	352
2.	Dépenses consécutives à l'interruption d'activité.....	353
II.	Cessation définitive d'activité.....	354
1.	Contexte.....	354
2.	Expropriation d'un aérodrome.....	354
3.	Expropriation d'une gravière affermée.....	355
4.	Expropriation d'un centre de naturisme.....	357
5.	Expropriation d'une auberge.....	357
6.	Expropriation matérielle d'une tourbière.....	358
a.	Etat de fait.....	359

b.	Indemnisation	359
7.	Appréciation.....	361
a.	Indemnisation sur une durée prolongée.....	361
b.	Durée prise en compte pour l'indemnisation.....	363
III.	Non-amortissement d'installations.....	364
1.	Jurisprudence	364
2.	Appréciation.....	365
IV.	Perte de clientèle ou de goodwill.....	367
1.	Principes.....	367
2.	Jurisprudence	368
3.	Appréciation.....	369
§ 21.	Dommmages causés par une expropriation partielle	371
I.	Principes	371
1.	Situations visées.....	371
2.	Réparation en nature	371
II.	Pertes de revenus	373
1.	Jurisprudence	373
2.	Appréciation.....	375
III.	Surcoûts d'exploitation.....	377
1.	En général	377
2.	Frais de transport supplémentaires.....	378
3.	Appréciation.....	379
§ 22.	Locataires et fermiers	381
I.	Prétentions fondées sur le bail.....	381
1.	Principes.....	381
a.	En droit de l'expropriation	381
b.	En droit du bail	382
c.	Parallèle entre expropriation et bail.....	383
2.	Différence de loyers et double loyer.....	384
a.	En droit du bail	384
b.	En matière d'expropriation	385
3.	Déménagement.....	386
4.	Perte de revenus subie par le locataire.....	387
5.	Non-amortissement d'installations et perte du goodwill ...	389
6.	Appréciation.....	392
II.	Titularité d'un droit d'emption ou de préemption.....	394
1.	Contexte	394
2.	Renforcement de la position du locataire ou fermier.....	395

CHAPITRE SECOND – EXPROPRIATION TEMPORAIRE.....	399
§ 23. Cas d'application	399
I. Contexte.....	399
II. Chantier de construction.....	400
III. Câbles, canalisations et lignes électriques.....	401
1. Principes.....	401
2. Biens-fonds constructibles.....	402
3. Biens-fonds agricoles.....	404
a. Méthode de la différence ou normes d'indemnisation	404
b. Normes de l'Union Suisse des paysans.....	405
IV. Tenue d'une manifestation d'intérêt public.....	407
V. Servitude de tir.....	408
VI. Immissions causées par des infrastructures de transport.....	409
§ 24. Réparation en nature liée à un chantier	411
I. Principes et bases légales.....	411
II. Constats préalables aux travaux.....	414
III. Mesures destinées à compenser la privation d'un usage.....	415
IV. Mesures destinées à limiter les atteintes.....	415
1. Principes.....	415
2. Directives fédérales.....	417
3. Autres normes relatives aux émissions de chantiers.....	419
V. Position procédurale de l'exproprié.....	421
§ 25. Indemnisation liée au chantier	424
I. Dommages causés par l'emplacement du chantier.....	424
1. Privation provisoire d'un usage.....	424
2. Surfaces sollicitées pour les travaux eux-mêmes.....	425
3. Pistes de transport de matériaux.....	426
4. Biens-fonds agricoles en particulier.....	427
a. Normes d'indemnisation.....	427
b. Perte de récoltes et perte de revenus à plus long terme.....	428
c. Dommage supplémentaire et « supplément ».....	429
II. Immissions causées par la réalisation des travaux.....	431
1. Type d'immissions.....	431
2. Habitations et locaux commerciaux ou industriels.....	432
a. Jurisprudence.....	432

b.	Diminution de rendement des locaux et perte de revenus.....	433
c.	Appréciation	436
3.	Commerces.....	437
a.	Conditions et contenu de la réparation	437
b.	Jurisprudence	439
III.	Dommages particuliers.....	441
1.	Sous-sol d'un bien-fonds	441
a.	Atteintes proprement dites.....	441
b.	Acquisition de matériaux de construction	443
2.	Alimentation en eau ou en énergie.....	444
3.	Dommages accidentels.....	445
IV.	Remise en état du bien-fonds à la fin du chantier	447
1.	Mesure de la réparation.....	447
2.	Jurisprudence relative à un site protégé	448
V.	Questions particulières liées à la position du locataire.....	449
1.	Prétentions envisageables	449
a.	Diminution de loyer.....	449
b.	Perte de revenus.....	451
c.	Dépenses liées à un logement de remplacement	451
2.	Durée prise en compte pour l'indemnisation.....	452
VI.	Productions postérieures.....	453
CONCLUSION		455
I.	Thèses	455
1.	Aperçu.....	455
2.	Art. 19 LEx : modèle au champ d'application limité	456
a.	Modèle	456
b.	Champ d'application limité	457
3.	Utilité limitée de la valeur vénale	458
4.	Parallèle complet avec le dommage de l'art. 41 CO.....	459
5.	Quatre types de dommages économiques de l'expropriation.....	460
6.	Indemnisation limitée par l'art. 5 LEx.....	461
7.	Dommages économiques en cas d'expropriation matérielle.....	462
8.	Pas de réduction sur la base des conditions de l'expropriation.....	462
II.	Vers une indemnisation de lésés exclus par le droit actuel	463

1.	Lacunes du système de la LEx.....	463
2.	Norme générale d'indemnisation.....	464
SCHLUSSFOLGERUNGEN		467
I.	Thesen.....	467
1.	Überblick.....	467
2.	Art. 19 EntG: Modell mit beschränktem Anwendungsbereich.....	468
a.	Modell.....	468
b.	Beschränkter Anwendungsbereich	469
3.	Beschränkter Nutzen des Verkehrswerts	470
4.	Parallele zum Schadensbegriff von Art. 41 OR.....	471
5.	Vier Arten von Enteignungsvermögensschaden.....	472
6.	Beschränkung der Entschädigung durch Art. 5 EntG.....	473
7.	Vermögensschäden bei materieller Enteignung	474
8.	Keine Reduktion auf Grundlage der Enteignungsvoraussetzungen.....	475
II.	Hin zu einer Entschädigung von durch das geltende Recht nicht berücksichtigten Geschädigten.....	476
1.	Lücken im System des EntG.....	476
2.	Allgemeine Entschädigungsklausel	477
INDEX DES MOTS-CLÉS.....		479