

**Par courrier et courriel**  
**Département fédéral de**  
**l'environnement, des transports,**  
**de l'énergie et de la**  
**communication (DETEC)**  
Kochergasse 6  
**3001 Berne**

Paudex, le 11 octobre 2017  
FD

## **Révision partielle de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx) – procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

### **1. Contexte général et cadre légal**

Cette révision de la loi sur l'expropriation (P-LEx) vise à une mise en conformité avec les procédures d'approbation des plans coordonnées, telles que prévues par le droit fédéral depuis l'an 2000, et avec la loi fédérale sur la procédure administrative. En effet, la LEx actuelle prévoit une procédure d'expropriation autonome alors que la plupart des expropriations surviennent en lien avec des ouvrages qui requièrent une procédure d'approbation des plans coordonnée conforme au droit fédéral. Selon le Conseil fédéral, elle a également pour objectif de modifier les dispositions sur la structure et l'organisation des Commissions fédérales d'estimation.

Enfin, selon le rapport explicatif (p. 2), le système d'indemnisation actuel, selon lequel les membres des commissions d'estimation sont directement indemnisés par les émoluments à charge des expropriants, s'avère anachronique et il y a lieu

de réglementer les questions restées ouvertes s'agissant de l'expropriation de droits de voisinage, notamment en relation au bruit.

L'USPI Suisse est naturellement favorable en soi aux allègements administratifs et à la simplification de la procédure administrative. Cependant, si ce projet tend, à juste titre, à une meilleure coordination avec les lois fédérales spéciales, il est regrettable qu'il y intègre des dispositions visant à renforcer les droits des expropriants. En outre, les cantons ne pourront plus désigner des membres des commissions d'estimation, ce qui n'est pas admissible dans la mesure où les typicités locales doivent être prises en compte. Enfin, l'expropriation est une mesure extrême qui dépossède le propriétaire de son bien. Aussi, la procédure administrative doit permettre d'examiner, de manière complète et approfondie, tous les éléments de l'expropriation, ce qui peut justifier une certaine complexité et une plus longue durée des procédures.

## **2. Remarques particulières**

### **A) Chapitre I - Le droit d'expropriation**

#### **1) Article 6 P-LEx**

Cette disposition prévoit une augmentation de la durée de l'expropriation temporaire de cinq ans à dix ans. Selon le rapport explicatif, cette augmentation se justifie par le fait que la durée actuelle de cinq ans ne suffit pas pour les grands projets menés durant de nombreuses années et conduit les expropriants (Confédération, autre autorité désignée par le droit fédéral, ou des tiers désignés par un arrêté fédéral ou une loi fédérale) à prévoir une expropriation définitive.

Une telle augmentation, prévue de manière générale, aggrave l'atteinte à la garantie de la propriété des expropriés et contribue à augmenter l'insécurité juridique, ce qui n'est pas admissible. En outre, dans la mesure où l'actuel délai de cinq ans peut être modifié par un arrêté fédéral du Conseil fédéral ou par convention, l'expropriant a la possibilité d'augmenter ce délai si le projet en question le justifie. Par conséquent, nous nous opposons à cette modification. La teneur de l'actuel article 6 doit être maintenue.

#### **2) Article 15 P-LEx**

Cet article supprime le contrôle du département quant à la légitimité des passages, levés de plans, piquetages et mesurages, indispensables à la préparation d'un projet pouvant donner lieu à expropriation, ce qui n'est pas acceptable, même si, selon le Département fédéral, il s'agit d'atteintes relativement faibles à la garantie de la propriété. L'actuel article 15 LEx doit être maintenu.

### **B) Chapitre II - Indemnités**

#### **3) Article 26 P-LEx**

Cette nouvelle disposition supprime l'obligation actuelle pour l'expropriant de répondre des frais supplémentaires occasionnés par l'entretien des installations nouvelles. Selon le rapport explicatif (p. 19), cette manière de procéder peut

représenter un avantage considérable pour les expropriés alors que leur situation ne peut être ni péjorée ni améliorée par une expropriation.

Selon le droit actuel, les avantages résultant des installations nouvelles doivent être pris en considération et être compensés avec les frais supplémentaires occasionnés par celles-ci, de sorte que l'exproprié n'est pas enrichi. L'actuel article 26 LEx doit donc être maintenu.

### C) Chapitre III – Procédure d'expropriation

Nous estimons que, s'il peut paraître opportun de coordonner les diverses procédures fédérales, il est regrettable d'avoir intégré dans ce projet des dispositions qui péjorent la situation des expropriés et intéressés. Nous nous limiterons donc à commenter certaines dispositions.

#### 4) Article 32 P-LEx

Cette disposition prévoit une nouvelle obligation pour le bailleur d'aviser l'expropriant de l'existence des contrats de baux à loyer ou à ferme qui ne sont pas annotés au registre foncier. Selon le rapport explicatif (p. 22), cela permettrait à l'expropriant de se préparer à d'éventuelles demandes d'indemnisation et d'engager des pourparlers extra-judiciaires avec ces locataires et fermiers.

Tant le droit actuel que cette disposition imposent déjà au bailleur d'informer les locataires ou fermiers, ce qui est suffisant. Nous ne voyons pas en quoi il serait précieux pour l'expropriant de connaître l'identité de locataires ou de fermiers qui ne demanderaient finalement aucune indemnité. D'ailleurs, comme dans tout litige, la partie adverse est connue uniquement lorsqu'elle formule une prétention. Partant, cette modification doit être rejetée et la teneur actuelle de l'article 32 doit être maintenue.

#### 5) Article 33 P-LEx

Cette disposition uniformise le délai d'opposition à 30 jours alors que selon le droit actuel, la municipalité peut fixer, dans certains cas, un délai dont la durée pourra varier en fonction des circonstances du cas d'espèce. En outre, il est prévu que les demandes d'indemnisation soient chiffrées, dans la mesure du possible.

Nous nous opposons à ces modifications qui ne tiennent pas compte des typicités du cas d'espèce. Certains projets complexes d'expropriation qui concerneraient un nombre important d'intéressés pourraient justifier des délais d'opposition plus longs. En outre, l'obligation de chiffrer, au stade de l'opposition (sans avoir nécessairement connaissance pleinement des effets de l'expropriation), est prématurée et pourrait pénaliser l'exproprié. Par conséquent, nous rejetons cette nouvelle disposition.

### D) Chapitre IV – Procédure de conciliation

#### 6) Article 45 P-LEx

Cet article prévoit que la procédure de conciliation n'est ouverte que sur demande écrite de l'expropriant, d'un exproprié ou d'un cointéressé, alors que, selon le droit

actuel, la procédure est ouverte d'office par le président de la commission d'estimation.

Une telle modification n'est pas opportune. En effet, une partie pourrait user de procédés dilatoires, afin de dissuader l'autre à ne pas demander l'ouverture de la procédure, ce qui pourrait engendrer la péremption de ses droits. Aussi, la procédure de conciliation doit continuer d'être ouverte d'office.

#### 7) Article 47 P-LEx

Il est prévu de renoncer à la publication des convocations à l'audience de conciliation pour les cointéressés tels que les titulaires de droits de gage, etc. En outre, si un cointéressé devait faire défaut à l'audience de conciliation, il ne sera plus invité aux étapes ultérieures de la procédure à moins qu'il n'en fasse la demande.

Nous rejetons ces modifications qui durcissent la procédure pour les cointéressés. L'expropriation est une mesure extrême qui ne saurait être administrée avec légèreté. Aussi, il est justifié de continuer de publier les convocations et les cointéressés doivent continuer d'être convoqués à toutes les étapes de la procédure, même s'ils avaient fait défaut à l'audience de conciliation.

#### 8) Abrogation des articles 55 et 56 P-LEx

Dans la mesure où nous nous opposons aux modifications prévues et au vu des intérêts en jeu, les prononcés rendus sur opposition doivent être maintenus et nous nous opposons donc à la suppression de ces articles.

#### E) Chapitres VI et Via – Organisation des commissions d'estimation et procédure d'estimation (art. 57 à 76)

Nous estimons que le système actuel est satisfaisant. Il est important que les cantons puissent continuer de désigner des membres de cette commission dès lors que les typicités locales doivent être prises en compte. Le fait de prévoir que les membres de la commission d'estimation puissent être des employés du Tribunal administratif fédéral ne supprime pas le lien de dépendance avec l'expropriant si celui-ci est la Confédération. Aussi, nous rejetons toutes les modifications y relatives.

#### F) Chapitre VIII - Exécution

#### 9) Abrogation des articles 80 et 82 LEx

Au vu des intérêts en jeu, la Commission supérieure d'estimation doit être maintenue, de sorte que nous nous opposons à la suppression de ces dispositions.

#### 10) Article 88 P-LEx

Il est prévu d'augmenter le délai de paiement de l'indemnité d'expropriation de 20 à 30 jours, ce que nous rejetons.

11) Article 91 P-LEx

Cette disposition concrétise le fait que l'exproprié ne pourra plus demander ultérieurement le paiement d'une indemnité. Dans la mesure où nous nous opposons à cette suppression, nous rejetons cette modification.

12) Article 109 P-LEx

Il est renoncé à l'insertion de publications dans les journaux « répandus », ce qui péjorera la situation des intéressés à la procédure et n'est donc pas admissible au vu des enjeux de la procédure.

G) Abrogations et modifications d'autres actes

Dans la mesure où nous rejetons les modifications de la LEx, nous rejetons également les modifications et abrogations des autres actes.

### 3. Conclusions

Certaines modifications de la loi sur l'expropriation pourraient paraître opportunes afin de coordonner les procédures. Cependant, sous ce couvert, le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication intègre à ce projet de modifications des dispositions qui restreignent les droits des expropriés ou des intéressés, et empêchent les cantons de désigner les membres des commissions d'estimation, de sorte que nous rejetons intégralement ce projet.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat