

# Wilhelm Gilliéron

## AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 21 octobre 2018

## **Quel équilibre entre la garantie de la propriété et les objectifs d'aménagement et de planification ?**

*Sous-titre: la limitation de construction des résidences secondaires ne donne pas droit à une indemnité pour expropriation matérielle.*

L'article 75b de la Constitution, introduit suite à l'initiative populaire « Pour interdire les constructions envahissantes de résidences secondaires », ainsi que la Lex Weber qui s'en est suivie, ont déjà fait couler beaucoup d'encre, mais le Tribunal fédéral n'en a pas fini d'y apporter des précisions.

Dans un arrêt récent (1C\_216/2017 du 6 août 2018), le Tribunal fédéral a dû s'interroger pour savoir si l'interdiction de construire des résidences secondaires constitue une restriction à la propriété (art. 26 Cst.).

Dans une commune comportant plus de 20% de résidences secondaires, un propriétaire s'est vu refuser son permis de construire, demandé au mois de juin 2012, soit après les votations. Il a alors demandé à la Commune le paiement d'un indemnité.

En effet, une restriction de la propriété peut donner lieu à une indemnisation pour expropriation matérielle.

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a jugé que la limitation des résidences secondaires constitue une « mesure de politique d'aménagement d'ordre constitutionnel directement applicable », qui redéfinit les possibilités d'ériger des résidences secondaires pour l'ensemble du territoire.

Il a donc conclu que la limitation des résidences secondaires ne constitue pas une restriction à la propriété susceptible de donner lieu à une indemnisation pour expropriation matérielle.

Mais le Tribunal fédéral est allé plus loin encore, en considérant que les circonstances de l'espèce n'imposent pas l'attribution d'une indemnité en raison d'une inégalité crasse et de conséquences trop rigoureuses provoquées par le changement de droit. En effet, l'initiative a fait l'objet d'une long campagne médiatique et les propriétaires devaient donc s'attendre à ce que leur demande soit refusée. De plus, la restriction, qui poursuit un intérêt public important, s'applique à de nombreux autres propriétaires.

Cet arrêt s'inscrit dans la ligne de la jurisprudence selon laquelle les interdictions de construire résultant de normes générales et abstraites constituent des concrétisations et non des restrictions à la propriété.

Notre plus Haute Cour protège ainsi les objectifs de l'aménagement du territoire et de la planification tels qu'inscrits dans la loi.

L'on peut toutefois s'interroger si cette décision n'exclut en théorie pas qu'une autorité admette, dans le futur et sur la base des circonstances concrètes en cause, une indemnité fondée sur la bonne foi du propriétaire.

Dans un article récent de notre blog, nous nous sommes penchés sur les nouveaux objectifs d'aménagement du territoire, qui prônent une réduction des zones à bâtir surdimensionnées et de la densification des zones à bâtir existantes.

Il a relevé que certaines communes envisageraient d'entamer une révision de leur réglementation pour réduire les droits à bâtir dans les secteurs encore constructibles. Il s'agirait de réduire, par type de zone à bâtir, les droits existants en réduisant les indices et coefficients d'utilisation.

Si une commune venait à réviser son plan d'affectation de la sorte, les objectifs de planification fixés par la loi seraient à notre sens violés et une expropriation matérielle donnant droit à une indemnité en résulterait pour les propriétaires.

Ces récentes précisions par la jurisprudence démontrent donc à quel point l'équilibre entre la garantie de la propriété et les objectifs d'aménagement et de planification est délicat à atteindre.

---

**Source :**

**<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-administratif/quel-equilibre-entre-la-garantie-de-la-propriete-et-les-objectifs-damenagement-et-de-planification/>**