



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

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

Genève, le 30 octobre 2017
P/1.1/NA194-17

Révision partielle de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx)

Mesdames, Messieurs,

La Chambre genevoise immobilière (CGI) est une association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Active depuis près d'une centaine d'années, elle compte actuellement quelques 6'600 membres répartis en section des propriétaires de villas, de propriétaires d'appartements, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Notre association n'est plus membre de la Fédération romande immobilière (FRI) depuis une dizaine d'années, raison pour laquelle il nous apparaît important que notre prise de position puisse vous parvenir.

Après analyse, nous rejetons l'intégralité du projet tel qu'il a été mis en consultation.

Considérations générales

La révision partielle de la loi fédérale sur l'expropriation est présentée comme une mise en conformité avec les procédures d'approbation des plans coordonnés et avec la loi fédérale sur la procédure administrative. Cet aspect nous semble légitime toutefois, nous regrettons que le DETEC y ait intégré des dispositions qui renforcent manifestement les droits des expropriants.

L'ensemble des mesures allant dans ce sens, considération faite de la nature extrême de la mesure d'expropriation, ne nous semble pas adéquate.

De même, il apparaît hautement critiquable que les cantons ne puissent plus désigner une partie des membres des commissions d'estimation ce qui comporte l'inconvénient majeur d'une perte de connaissance des caractéristiques locales qui sont pourtant fondamentales en cette matière.



Commentaires par articles

Article 6

Une augmentation de la durée de l'expropriation temporaire qui passerait de 5 ans à 10 ans et ce de manière générale, porte une atteinte à la garantie de la propriété et augmente notablement l'insécurité juridique pour les expropriés. Sous cet angle, cette proposition n'est pas acceptable.

Le régime actuel qui permet une prolongation du délai de 5 ans par un arrêté du Conseil fédéral ou par convention est suffisant. Dès lors, nous nous opposons à la modification de l'art. 6 actuel.

Article 26

Le régime de l'art. 26 actuel doit être maintenu puisqu'il prévoit que les avantages qui résultent des installations nouvelles doivent être pris en considération et être compensés avec les frais supplémentaires occasionnés par celles-ci. Dans ce contexte, l'exproprié n'est pas enrichi.

Ainsi, il n'est pas acceptable que cette nouvelle proposition supprime l'obligation actuelle pour l'expropriant de répondre des frais supplémentaires occasionnés par l'entretien des installations nouvelles.

Article 33

La loi actuelle ne fixe pas de délai d'opposition, celui-ci pouvant varier en fonction des circonstances du cas d'espèce. La nouvelle disposition uniformiserait le délai d'opposition à 30 jours ce qui ne tient pas compte des particularités que peut contenir un dossier. Certains projets particulièrement complexes comportant un nombre important d'intéressés pourraient justifier des délais d'opposition plus longs. Pour ces raisons, la situation actuelle nous semble justifiée.

L'obligation de chiffrer, au stade de l'opposition et parfois sans véritablement connaître les effets complets de celle-ci, est prématurée et pourrait pénaliser l'exproprié. Dès lors, nous nous opposons à une nouvelle teneur de l'article 33.

Article 45

Le droit actuel indique que la procédure de conciliation est ouverte d'office par le Président de la Commission d'estimation. Cela répond à une nécessité de garantir la sécurité du droit. La proposition visant à prévoir l'ouverture de la procédure de conciliation que sur demande écrite de l'expropriant, d'un exproprié ou d'un co-intéressé ne présente pas cette garantie et expose un exproprié ou un co-intéressé à être lésé - faute de réaction de sa part - par l'avènement de la péremption de ses droits.

Article 47

L'intensité extrême de la mesure d'expropriation et les intérêts en jeu justifient pleinement que les convocations à l'audience de conciliation soient publiées à l'attention des co-intéressés tels que, par exemple les titulaires de droit de gage. Les propositions visant à ce qu'il n'y ait plus de publication et à ce que les co-intéressés qui font défaut à l'audience de conciliation ne seraient plus invités aux étapes ultérieures de la procédure, à moins d'en faire la demande expresse sont inopportunes. Elles sont susceptibles de porter atteinte aux intérêts des co-intéressés et des expropriés.

Abrogation des articles 55 et 56

Dès lors que nous sommes opposés aux modifications ci-dessus mentionnées, nous nous opposons également au fait que les prononcés rendus sur opposition seraient supprimés. Il s'agit de maintenir les articles 55 et 56, leur abrogation est inopportune.

Abrogation des articles 80 et 82

La Commission supérieure d'estimation doit être maintenue et ce, au regard des intérêts particulièrement importants qui sont en jeu.

Article 88

Le délai de paiement de l'indemnité d'expropriation ne saurait être rallongé de 20 jours à 30 jours. Aucun motif ne justifie cet allongement de délai.

Article 91

Il n'est pas opportun que l'exproprié ne puisse plus demander ultérieurement le paiement d'une indemnité. Il est en effet important, au contraire, que les droits des expropriés soient maintenus et ce, au gré des changements de circonstances.

Dans la mesure où nous nous opposons à la suppression de ce droit, nous rejetons la modification proposée.

Article 109

La proposition visant à supprimer les publications dans tout moyen de publicité respectivement les journaux "répandus" n'est pas admissible. L'extrême gravité de la mesure d'expropriation justifie que la publicité soit importante.

CONCLUSIONS

L'intention d'harmoniser les procédures et de faire en sorte que la procédure d'expropriation soit conforme avec les procédures d'approbation des plans coordonnés ainsi que la loi fédérale sur la procédure administrative est louable.

Malheureusement, ces adaptations représentent la part congrue de cette révision partielle. Nous regrettons, que le projet intègre des modifications qui péjorent gravement les droits des expropriés ou des co-intéressés.

Ainsi, et pour les motifs qui précèdent, nous rejetons l'intégralité de ce projet.

Vous remerciant de l'attention que vous pourrez porter à notre prise de position, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Léonard Vernet

Président

Christophe Aumeunier

Secrétaire général