

Fiche d'information

Expropriation en cas de conflit de voisinage

Transports publics, gestion des déchets, écoles, viabilisations: si la commune doit avoir recours à la propriété foncière privée pour servir les intérêts publics, elle est en mesure d'exproprier le propriétaire de manière totale ou partielle, contre une indemnité. Cela est valable, d'une part, pour le sol en soi et signifie que vous devrez, par exemple pour la construction d'une route, céder une parcelle de vos terres. D'autre part, cela s'applique à vos droits en tant que propriétaire foncier ou propriétaire foncière, notamment au niveau du droit dont vous disposez pour vous défendre (droit de défense) contre les nuisances excessives – comme le bruit de la rue, par exemple. Si le bruit n'est pas réduit à un niveau admissible au moyen de ressources proportionnées, vous serez tenu de le tolérer.

Les règles portant sur l'expropriation se trouvent dans la loi sur l'expropriation cantonale ou fédérale, selon s'il s'agit de projets cantonaux ou nationaux. En voici les points essentiels:

• Prérequis

Une expropriation ne peut avoir lieu que si elle s'appuie sur une base légale, avec un intérêt public et réalisée de manière proportionnée. Il n'est permis d'exproprier que la partie nécessaire pour atteindre l'objectif fixé. Votre droit de protection contre les nuisances, par exemple, ne peut faire l'objet d'une expropriation que si ces dernières ne peuvent pas être évitées à l'aide de moyens techniques et économiques raisonnables.

• Indemnité d'expropriation

L'expropriation ne peut avoir lieu que contre une indemnité totale. Toutefois, il faut pour ce faire que l'expropriation entraîne chez vous de graves dommages et que ces dommages n'aient pas été prévisibles. Pour citer un exemple, le bruit des avions autour des aéroports nationaux était, selon le tribunal fédéral, prévisible pour tous les propriétaires fonciers qui ont acheté leur terrain après le 1er janvier 1961.

• Procédure d'estimation

Si le propriétaire foncier à exproprier et l'organe qui exproprie ne peuvent se mettre d'accord sur la hauteur de l'indemnité à verser, c'est la commission d'estimation compétente qui tranchera. Cette commission se compose toujours de juristes, mais aussi d'experts.

• Voies de recours

En effet, il est désormais possible de contester auprès du tribunal cantonal compétent en matière de procédures judiciaires administratives non seulement toutes décisions sur l'expropriation mais aussi celles prises par la commission d'estimation sur l'indemnité à verser. En dernier recours, on peut même encore faire appel au Tribunal fédéral.

Beobachter

EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.