



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Secrétariat CEATE-N
Services du Parlement

3003 BERNE

Lausanne, le 31 octobre 2006/PL

02.418 n Initiative parlementaire. Indemnisation pour nuisances sonores dues au trafic aérien. Garanties quant à la procédure. Ouverture de la procédure de consultation sur l'avant-projet de la commission

Madame, Monsieur,

C'est avec surprise que nous avons constaté que la Fédération romande immobilière (FRI) - regroupant, par l'entremise des Chambres cantonales, les propriétaires immobiliers de l'ensemble de la Suisse romande - n'a pas été consultée sur l'avant-projet susmentionné. Dans la mesure où ce dernier est susceptible de toucher directement les intérêts de nos membres, nous prenons la liberté de vous faire part de notre détermination.

La Fédération romande immobilière est favorable à l'avant-projet de loi modifiant la loi fédérale sur l'expropriation et l'avant-projet modifiant la loi fédérale sur l'aviation.

Nous reprenons, à notre compte, et pour l'essentiel, l'argumentation développée par l'initiative parlementaire Hegetschweiler qui dénonce la situation, actuelle, insatisfaisante en matière d'indemnisations pour nuisances sonores dues au trafic aérien. Les imperfections actuelles résultent essentiellement de la complexité des procédures qui entraînent, inmanquablement, des inégalités de traitement et des difficultés notables auxquelles doivent faire face les propriétaires pour disposer, dans les périmètres concernés, de situations juridiques claires.

En outre, les dispositions juridiques actuelles ne règlent pas la question de la modification des normes d'exploitation des aéroports et ne fixent aucune prescription. C'est la jurisprudence qui, pour les aéroports, a défini, à Genève, puis à Zürich, que le délai de prescription était de cinq ans à partir du moment où la spécialité des immissions et la gravité de l'atteinte sont objectivement reconnaissables.

Cette solution est inacceptable dans la mesure où les prétentions découlant du droit de voisinage ne se prescrivent pas tant que l'atteinte perdure.

Commentaire de l'avant-projet de loi

Procédure coordonnée de dépôt de plans et d'expropriation en raison d'immissions

L'idée de l'avant-projet qui propose, par le biais de la modification de la loi fédérale sur l'expropriation et de la loi fédérale sur l'aviation, de coordonner les procédures de dépôt de plans et d'expropriation est saluée avec enthousiasme.

Cette suggestion est de nature à simplifier les procédures, à éviter les inégalités de traitement et à offrir aux exploitants et aux propriétaires une vision juridique plus claire de la situation. Cette approche s'impose au regard de la logique appliquée en matière d'aménagement du territoire et en matière de lutte contre le bruit fondée sur la détermination de zones. Les avantages qui découlent d'une pareille réforme sont considérables et permettent d'atteindre un niveau d'équité jusqu'alors inconnu dans une matière qui, si l'en est, est caractérisée par sa complexité et les inégalités qui en découlent.

Il est, en cette matière, préférable d'avoir un traitement uniforme des titulaires des droits touchés plutôt que de laisser le soin aux exploitants de régler le sort des titulaires des droits au cas par cas par des procédures dont on sait qu'elles se sont très rarement réglées à l'amiable. Cette situation est liée aux conditions d'exploitation concurrentielles des aéroports qui, de manière légitime, préservent au maximum leurs intérêts, ce qui peut se révéler, parfois, choquant au regard des propriétaires touchés.

Prescriptions applicables

La règle, découlant d'une jurisprudence du Tribunal fédéral, fixant à cinq ans la prescription applicable pour l'expropriation des droits de voisinage, n'est pas admissible. Celle-ci ne correspond ni au délai de prescription applicable en cas d'indemnité pour expropriation matérielle ni même au délai de prescription applicable, pour les prestations uniques en matière de droit public.

Plus grave, cette prescription ne tient aucun compte du fait que les prétentions issues du droit de voisinage ne se prescrivent pas tant que l'atteinte perdure.

L'insertion dans la loi d'un délai de prescription de dix ans est indispensable si l'on veut bénéficier d'une norme claire et se reprochant des règles existantes dans l'ensemble du droit public suisse.

Dispositions transitoires

La disposition transitoire qui prévoit qu'une demande de réexamen de l'indemnisation puisse être présentée dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, est parfaitement opportune. Elle permet de simplifier les procédures, évitant que de nouveaux recours soient déposés au Tribunal fédéral et permettant, à la Commission d'estimation, de procéder à des réexamens.

Cette disposition transitoire s'impose également pour assurer l'égalité de traitement entre des propriétaires dont les demandes d'indemnisation ont été rejetées sous le régime de la jurisprudence du Tribunal fédéral et ceux qui n'ont pas encore présenté de demandes d'indemnisation.

Transmission d'indemnité d'expropriation aux locataires ou aux fermiers

Nous ne sommes pas, à priori, opposés à la transmission de l'indemnité d'expropriation aux locataires ou aux fermiers dont le contrat a été conclu antérieurement à la survenance du trouble qui génère l'expropriation des droits de voisinage et ce, dans la mesure où le loyer n'aura pas, déjà, été convenu en fonction de ce trouble.

Les dispositions y relatives nous paraissent toutefois poser un certain nombre de questions qui méritent des précisions.

Modifications des conditions d'exploitation

L'avant-projet répond manifestement de manière appropriée aux questions liées au transfert de voie aérienne. Les nouvelles dispositions permettraient de déterminer les zones touchées par les immissions tout en ne modifiant en rien la pratique du Tribunal fédéral dans la détermination de la prévisibilité, la spécialité et la gravité de l'atteinte de sorte qu'il n'y a pas lieu de craindre une augmentation des indemnités payées suite à ces modifications législatives.

Commentaire de détail

Loi fédérale sur l'expropriation (LEx)

Article 24a (nouveau)

Cet article pose la question essentielle de la durée de la réduction du loyer qui serait prise à charge par la mesure d'expropriation.

La question se pose de savoir si l'indemnité d'expropriation tient compte d'une capitalisation de loyers avec la difficulté majeure relative à l'expectative qui y est liée. Respectivement, de savoir si l'indemnité d'expropriation peut se muer en une rente d'expropriation qui soit versée régulièrement au titulaire des droits lésés.

Article 27, al. 2

La formulation de cette disposition nous paraît tout à fait pertinente.

Article 41 bis (nouveau)

La détermination de la prescription dans la loi est indispensable afin de rétablir une cohérence par rapport à l'ensemble du droit public suisse qui prévoit des durées de prescriptions de dix ans. Elle est également indispensable afin de prendre en compte le fait que les prétentions en matière d'immission ne se prescrivent pas tant que le trouble perdure.

Nous soutenons la rédaction proposée.

II Dispositions finales à la modification du...

La disposition transitoire ainsi proposée est nécessaire afin de garantir l'égalité de traitement entre les propriétaires ayant déjà sollicité des indemnités malheureusement considérées comme prescrites par le Tribunal fédéral et les propriétaires qui ne l'auraient pas encore fait.

En outre, c'est une simplification qui évitera des recours au Tribunal fédéral et permettra des réexamens directement auprès de la Commission d'estimation.

Loi fédérale sur l'aviation

En l'état, nous renonçons à un commentaire de détail de l'avant-projet de la loi sur l'aviation dont les modifications nous semblent toutefois cohérentes par rapport à celles proposées dans le cadre de la révision de la loi fédérale sur l'expropriation.

★ ★ ★ ★ ★

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos remarques, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Secrétaire général :

Philippe Leuba

