

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 septembre 2020

Projet de loi

modifiant la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE) (L 7 05) (Taux d'intérêt pour l'indemnité définitive)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (LEx-GE – L 7 05), est modifiée comme suit :

Art. 81E, al.1 (nouvelle teneur)

¹ L'indemnité définitive porte intérêt au taux usuel, soit le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, publié par l'Office fédéral du logement, dès le jour de la prise de possession anticipée ou dès la demande d'expropriation consécutive à l'entrée en vigueur d'une mesure constitutive d'expropriation matérielle.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

La loi cantonale actuelle sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (ci-après : LEx-GE) a été adoptée le 10 juin 1933. Depuis son entrée en vigueur le 22 juillet 1933, la LEx-GE n'a subi que quelques modifications et rectifications.

C'est le lieu de rappeler qu'en matière d'expropriation, la règle principale qui concrétise l'exigence de pleine indemnité est celle de l'équivalence économique, selon laquelle l'exproprié ne doit ni s'enrichir, ni s'appauvrir par l'expropriation. L'expropriation doit être économiquement neutre pour le patrimoine de celui-ci (ATF 95 I 453, JdT 1970 I 369; ATF 93 I 554, JdT 1969 I 108).

La présente modification se fonde sur la nécessité d'adapter le régime cantonal en matière de taux d'intérêts à celui du droit fédéral, lequel a fait l'objet d'une récente modification adoptée par le Parlement fédéral le 19 juin 2020.

En effet, suite à une décision du 9 novembre 2009 du Tribunal administratif fédéral rendue par la première Cour de droit public, il a été précisé que l'intérêt usuel, auquel se réfèrent les articles 19bis, alinéa 4, 76, alinéa 5, et 88, alinéa 1, de la loi fédérale sur l'expropriation, du 20 juin 1930 (LEx; RS 711), correspond au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, publié sur le site Internet de l'Office fédéral du logement (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>). Ce taux est appliqué par les autorités administratives fédérales depuis le 1^{er} janvier 2010. Pour les expropriations fédérales, le taux usuel de l'intérêt au sens des articles 19bis, alinéa 4, et 76, alinéa 5 LEx correspond désormais au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail publié par l'Office fédéral du logement. Celui-ci est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques. Ce taux est également appliqué en matière d'expropriation des droits de voisinage (ATF 134 II 49).

Concernant le droit cantonal genevois, l'actuel article 81E, alinéa 1 LEx-GE indique que l'indemnité porte intérêt à 5% dès la prise de possession anticipée. Le taux de 5% a été fixé lors d'une modification législative en 1958. 62 ans plus tard, il apparaît cependant que ce taux n'est plus adapté au régime du taux usuel adopté sur le plan fédéral.

Dès lors, il est ainsi proposé une modification de l'article 81E, alinéa 1 LEx-GE en remplaçant « le taux de 5% » par « le taux usuel » de référence applicable aux contrats de bail publié par l'Office fédéral du logement.

Il ne se justifie pas dans ce domaine de faire une différence entre le régime cantonal et le régime fédéral.

Il convient de rappeler que l'expropriant n'acquiert son droit que par l'effet du paiement de l'indemnité (art. 91 LEx et art. 77 LEx-GE) L'indemnisation est dès lors une condition de l'expropriation formelle.¹ Il y a également lieu de préciser que, en cas de prise de possession anticipée des droits, la partie expropriée n'est pas desservie car elle est de toute manière indemnisée au jour de la prise de possession effective.

En ce qui concerne l'intérêt en matière d'expropriation matérielle, celui-ci n'est accordé qu'à partir du moment où l'exproprié a manifesté de façon non équivoque sa volonté d'être indemnisé. L'indemnité doit dans un tel cas être estimée en fonction des circonstances existantes au moment où l'atteinte au droit de propriété est entrée en vigueur et a entraîné la moins-value de l'immeuble (ATF 114 Ib 283 c; ATF 114 Ib 174; ATF 113 Ib 30; ATF 112 Ib 496). En matière d'expropriation matérielle, le point de départ de la prescription est la date de l'entrée en vigueur de la restriction définitive au droit de propriété (ATF 130 II 394 consid. 11 p. 413; ATF 124 II 543 consid. 4 p. 549). En d'autres termes, le *dies a quo* du délai de prescription correspond à la source de l'inconstructibilité de la parcelle, soit à l'entrée en vigueur du plan ou de la norme qui cause la restriction du droit de bâtir (ATF 1C_460/2014 du 15 juin 2015 consid. 2.2, in SJ 2016 I 149).

En ce qui concerne l'expropriation des droits de voisinage, il convient de relever que le traitement procédural suit celui de l'expropriation formelle. En effet, le Tribunal fédéral assimile à l'institution de l'envoi en possession anticipé les cas où l'on reconnaît une expropriation des droits de voisinage après le début des immissions excessives. Dans un tel cas, l'expropriant a en effet déjà « pris possession » du droit de l'objet de l'expropriation. L'exproprié a dès lors droit à des intérêts dès de ce moment, en principe (ATF 134 II 49).

¹ EGGs Raphaël, Les « autres préjudices » de l'expropriation : L'indemnisation au-delà du modèle fondé sur la valeur vénale, Edité par Peter Gauch, Schulthess 2013, Zurich, p. 182.

C'est le lieu de relever que tant l'Etat de Genève que les communes ou encore d'autres développeurs sont concernés par le paiement d'indemnités d'expropriation, et que le taux de 5% peut représenter, suivant la durée des procédures, des montants exorbitants (p. ex. 50% du capital si la procédure dure 10 ans), ce qui a un impact considérable sur les finances publiques, sans que cela ne soit justifié par l'institution de l'expropriation.

En cas d'adoption du présent projet de loi, les finances de l'Etat de Genève seraient impactées positivement, de même que celles des communes et de tout autre expropriant, y compris les professionnels de l'immobilier ou d'autres développeurs de projets, lesquels peuvent être condamnés à devoir payer des indemnités d'expropriation, lorsque l'expropriation a été décrétée en faveur d'autrui.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 2) *Tableau comparatif comportant 3 colonnes : Teneur actuelle, Nouvelle teneur et Commentaires*

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi modifiant la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEX-
GE - L 7 05)**

Projet présenté par département du territoire

(montants annuels, en mios de fr.)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	dès 2028
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

A ce jour, aucune provision n'est constituée pour les intérêts sur les indemnités car la probabilité que l'EGE perde dans cette affaire est jugée moyen (Echelle SCI-Probabilité est de <50%). Le résultat du jugement des cas en suspens n'est pas prévisible et l'impact financier positif (taux d'intérêt de 1.25% au-lieu de 5%) du PL sera effectif uniquement si l'EGE perde devant le tribunal.

Date et signature du responsable financier :

le 3.09.20 

ANNEXE 2

PL modifiant la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEX-GE) (L 7 05)	
Teneur actuelle	Nouvelle teneur
<p>Art. 81E Indemnités</p> <p>¹ L'indemnité définitive porte intérêt à 5% dès le jour de la prise de possession anticipée.</p> <p>² En outre, l'exproprié a droit à la réparation de tous préjudices qui peuvent être considérés, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de la prise de possession anticipée.</p> <p>³ L'instance qui s'est prononcée sur les sûretés fixe le montant de cette indemnité; demeure réservé le recours prévu à l'article 62, lettre b, de la présente loi.</p>	<p>Art. 81E, al.1 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ L'indemnité définitive porte intérêt au taux usuel, soit le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, publié par l'Office fédéral du logement, dès le jour de la prise de possession anticipée ou dès la demande d'expropriation consécutive à l'entrée en vigueur d'une mesure constitutive d'expropriation matérielle.</p>