

A1 19 89

ARRÊT DU 13 FÉVRIER 2020

**Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public**

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Patrizia Pochon, greffière,

en la cause

Y_____, recourant, représenté par Maître M_____, avocat

contre

COMMISSION D'ESTIMATION EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION, par son président Z_____, autorité attaquée, et **ADMINISTRATION COMMUNALE DE A_____**, autre autorité

(expropriation partielle de la parcelle n° xxx1 sur commune de A_____)

recours de droit administratif contre la décision du 11 mars 2019

Faits

A. Par avis inséré le xxx au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx du canton du Valais (p. xxx s.), l'administration communale de A_____ (ci-après : l'administration communale) a mis à l'enquête publique un projet lié à la mise en place de mesures de protection contre les crues du torrent X_____, d'une longueur totale de 750 mètres, et dont l'exécution impliquait notamment « [l]'adaptation du chenal et du passage sous le pont du W_____, [d'a]utres mesures ponctuelles [et l]a revitalisation du tronçon ».

B. Y_____ est propriétaire de la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, au lieu dit « B_____ », sur territoire de la commune de A_____. Ce terrain, d'une surface totale de 1 146 m², se compose d'une habitation (xxx m²), d'un jardin (xxx m²), d'un autre revêtement dur (xxx m²) et d'une forêt dense (102 m²).

La révision partielle du plan d'affectation des zones, secteur C_____ (ci-après : PAZ révisé), approuvée par l'assemblée primaire le xxx et homologuée par le Conseil d'Etat le xxx, range une surface de 1 044 m² de la parcelle n° xxx1 en zone de faible densité avec un danger hydrologique résiduel, alors que la partie restante de 102 m², comprise dans l'aire forestière, se situe en zone de danger hydrologique fort (cf. l'extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière – RDPPF de la parcelle n° xxx1 et les renvois figurant en page 3, librement accessible sur le site https://map.vsgis.ch/A_____?lang=fr, consulté le 12 février 2020).

C. Par décision du 11 mars 2019, la commission d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission) a fixé une indemnité de 190 fr./m² pour la surface expropriée du n° xxx1 sise en zone à bâtir, respectivement de 4 fr./m² pour celle sise en zone forestière, en se basant sur « les prix d'expropriations payés en 2014 sur la rive droite du torrent du X_____ et de leur évolution au cours de ces dernières années », tout en précisant que la parcelle n° xxx1 avait « une orientation et un dégagement moins favorable[s] que les parcelles sise[s] à l'[e]st de la route communale ». La décision ne mentionnait toutefois que la surface totale du terrain expropriée, soit 283 m², sans faire de distinction entre la portion comprise dans la zone à bâtir et celle située dans l'aire forestière. Cette décision fixait ensuite la valeur actuelle de la cabane de jardin, laquelle avait dû être enlevée pour les besoins du projet, à 200 fr. et admettait une valeur résiduelle de 500 fr. pour la cheminée d'extérieur, mise en place il y a une trentaine

d'années. Enfin, la commission a estimé que « la dépréciation économique générée par l'insécurité liée à la zone de danger actuel [était] plus conséquente que la perte de valeur du terrain suite aux divers aménagements réalisés », si bien qu'elle n'a alloué aucun dédommagement à ce titre.

D. Le 12 avril 2019, Y_____ a recouru céans, sous suite de frais et dépens, en concluant principalement à l'annulation de la décision de la commission et à ce que la commune de A_____ soit condamnée à lui payer un montant de 53 770 fr. à titre de compensation de la valeur vénale du droit exproprié, 100 000 fr. à titre de compensation de la dépréciation de la partie non expropriée et 23 500 fr. à titre de compensation des autres dommages subis en raison de l'expropriation (cheminée, cabane de jardin et deux arbres). Subsidièrement, il a demandé le renvoi de la cause à l'autorité compétente pour nouvelle décision au sens des considérants.

Le 27 mai 2019 (date du sceau postal), la commission a implicitement proposé le rejet du recours. Se fondant sur le plan d'expropriation, homologué par le Conseil d'Etat le xxx, elle a précisé que la surface expropriée du n° xxx1 était estimée à 283 m², dont 181 m² étaient situés en zone à bâtir et 102 m² en zone forêt. Par conséquent, l'indemnité y relative devait, après contrôle des relevés par le géomètre officiel, s'élever à 34 798 fr. ($[181 \text{ m}^2 \times 190 \text{ fr./m}^2] + [102 \text{ m}^2 \times 4 \text{ fr./m}^2]$). La commission a ensuite retenu que la valeur intrinsèque de la parcelle en question se montait à 847 908 fr. (pour le détail des calculs, cf. *infra* consid. 2.2.2), somme de laquelle elle a déduit une dépréciation « [d']environ 10 % », soit 84 790 fr., liée à l'insécurité de la zone de danger. Cette réduction permettait de ramener le montant de 198 360 fr. ($1\,044 \text{ m}^2 \times 190 \text{ fr./m}^2$) retenu pour la partie sise en zone à bâtir à 113 570 fr. ($198\,360 \text{ fr.} - 84\,790 \text{ fr.}$), si bien que le prix au mètre carré s'élevait à 108 fr.80 ($113\,570 \text{ fr./}1\,044 \text{ m}^2$) et que l'indemnité calculée en fonction de la dépréciation atteignait la somme de 20 100 fr. 80 ($[181 \text{ m}^2 \times 108 \text{ fr. } 80/\text{m}^2] + [102 \text{ m}^2 \times 4 \text{ fr./m}^2]$). Vu l'indemnité de 190 fr./m² allouée par la commission pour la surface expropriée sise en zone à bâtir, il en résultait une différence totale de 14 697 fr. en faveur de l'exproprié ($34\,798 \text{ fr.} - 20\,100 \text{ fr. } 80$), si bien qu'il n'y avait pas lieu de revoir le prix au mètre carré tel que retenu. La commission s'est ensuite positionnée par rapport à la cheminée extérieure et à la cabane, enlevés pour les besoins du projet, et dont elle a confirmé les montants. Enfin, elle a reconnu que le pin et le noyer abattus pour les besoins de l'ouvrage n'avaient, à tort, pas été taxés. Par conséquent, se basant sur les indications émises par l'ingénieur forestier, arrondissement du Bas-Valais, du Service des forêts, des cours d'eau et du paysage (ci-après : SFCEP), elle a arrêté une indemnité de 57 francs (15 fr. pour le pin et 42 fr. pour le noyer).

Le 29 mai 2019, l'administration communale a décidé « de suivre la proposition de la commission [...] », tout en laissant le soin à cette dernière de « se prononcer sur les détails techniques de l'expropriation ».

Le 1^{er} juillet 2019, Y_____ a contesté le prix au mètre carré retenu par la commission en annexant diverses pièces justificatives. Il a requis l'édition d'une liste des dernières transactions immobilières intervenues sur le territoire de A_____ (2016-2018) relatives à des terrains non construits localisés dans et en dehors de la zone à bâtir (avec mention du prix au mètre carré). Il a ensuite nié l'existence d'une moins-value générée par l'insécurité liée à la zone de danger dans la mesure où sa parcelle, protégée par un talus surmonté d'arbres, n'avait jamais connu un quelconque dommage lié à sa proximité avec le torrent X_____ et n'avait d'ailleurs pas été évacuée lors de précédentes crues. Y_____ a ensuite qualifié d'« inacceptable », l'indemnité allouée pour la cheminée extérieure, le cabane et les deux arbres, tout en joignant diverses pièces et en réservant l'administration d'une expertise à leur égard.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 42 al. 1 de la loi du 8 mai 2008 sur les expropriations – LcEx ; RS/VS ; art. 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6).

2. Dans un premier grief d'ordre formel, le recourant se plaint d'une décision insuffisamment motivée.

2.1 La commission d'estimation établit d'office les faits (art. 38 al. 1 LcEx). Au terme de son instruction, elle rend une décision devant notamment comporter la désignation de l'objet de l'expropriation (art. 40 let. c LcEx) et les considérants de l'autorité (art. 40 let. e LcEx). Ces réquisits concrétisent les exigences générales de motivation résultant des articles 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) et 29 al. 3 LPJA. Ces exigences sont satisfaites lorsque l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1B_335/2019, 1B_353/2019 du 16 janvier 2020 consid. 3.1.1).

Une motivation suffisante de la décision de la commission d'estimation conditionne par ailleurs la possibilité, pour le Tribunal, d'exercer la mission de contrôle qui lui est dévolue (art. 72 LPJA et 42 LcEx). Cela suppose que la commission d'estimation lui transmette toutes les pièces utiles à l'examen du litige (ACDP A1 18 254 du 11 septembre 2019 consid. 2.2 et la référence à Michele Albertini, *Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates*, thèse, Berne 2000, p. 255), étant entendu qu'il incombe à la commission d'estimation de constituer et de tenir formellement un dossier (« *Aktenführungspflicht* » ; cf. ATF 142 I 86 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1095/2019 du 30 octobre 2019 consid. 3 et 1D_4/2018 du 11 juillet 2019 consid. 3.5).

2.2.1 Par ordonnance du 15 avril 2019, la Cour de céans a invité la commission à lui transmettre l'intégralité du dossier de la cause. En réponse, cette dernière s'est contentée de lui adresser sa détermination du 27 mai 2019 (sceau postal), accompagnée de six annexes. Il s'ensuit que la Cour de céans ne dispose ni de l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° xxx1, ni du procès-verbal de l'inspection des lieux du 13 décembre 2018, ni des correspondances adressées à la commission, par le recourant, les 20 janvier et 27 février 2019, ni de la liste des « prix d'expropriations payés en 2014 sur la rive droite du torrent du X_____ et de leur évolution au cours de ces dernières années ». Elle n'a pas plus en sa possession le dossier mis à l'enquête publique le xxx et le plan d'exécution homologué par le Conseil d'Etat, ainsi que les photographies transmises par la commission à l'ingénieur forestier, pièces auxquelles se réfère pourtant ladite commission dans la décision attaquée et sa prise de position subséquente du 27 mai 2019.

Cela étant, la commission d'estimation semble avoir fixé la valeur vénale de la parcelle expropriée en se fondant sur la méthode comparative ou statistique (sur cette méthode cf. p. ex. A1 18 6 du 23 août 2018 consid. 4.2.2 ; Jean-Marc Siegrist, *L'estimation des biens expropriés*, in : *Pratique du droit administratif 2009, La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, Zurich, p. 47) vu qu'elle a fixé une indemnité de 190 fr./m² pour la surface expropriée du n° xxx1 sise en zone à bâtir, respectivement de 4 fr./m² pour celle sise en zone forestière, en se basant sur « les prix d'expropriations payés en 2014 sur la rive droite du torrent du X_____ et de leur évolution au cours de ces dernières années », tout en précisant que la parcelle n° xxx1 avait « une orientation et un dégagement moins favorable[s] que les parcelles sise[s] à l'[e]st de la route communale ». Pour autant, comme cela vient d'être relevé, elle n'a déposé en cause aucune pièce justificative relative à ces expropriations. Elle n'a, de

plus, fourni aucun renseignement sur les éléments de comparaison qui auraient été pris en considération (emplacement des parcelles concernées, caractéristiques de ces dernières, évolution des prix depuis 2014). Il en découle que le Tribunal n'est absolument pas en mesure de contrôler la pertinence des prix de 190 fr./m² (en zone à bâtir) et de 4 fr./m² (en zone forestière) pris en compte par la commission. Cette dernière n'a pas cherché à justifier ce montant quand bien même le recourant l'a contesté dans son écriture du 1^{er} juillet 2019 en se prévalant de trois transactions immobilières intervenues, en 2017, dans le secteur de D _____ (parcelles n^{os} xxx à xxx), aux termes desquelles il ressort un prix de vente de 240 fr./m² pour les terrains situés en zone à bâtir et de 12 fr./m² pour ceux localisés hors de cette zone. Dans ces conditions, l'affaire ne peut qu'être renvoyée à la commission afin qu'elle motive correctement, en les documentant, les prix de 190 fr./m² et 4 fr./m² ayant servi de base de calcul à l'indemnité d'expropriation.

2.2.2 Le dossier est également lacunaire quant à l'éventuelle « dépréciation économique » de la parcelle n° xxx1 engendrée par l'expropriation partielle. A cet égard, la commission a calculé la valeur intrinsèque de cette parcelle de la manière suivante :

« CFC 0	102 m ² x	4 Fr/m ²		Fr.	408.00
	1'044 m ² x	190 Fr/m ²		Fr.	198'360.00
				Soit	Fr. 198'768.00
CFC 2	Selon SIA	1040 m ³	x	750 Fr/m ³	Fr. 780'000.00
	Vétusté 28 ans			admis 30 %	Fr. 234'000.00
				Soit	Fr. 546'000.00
CFC 4	Revêtement	168 m ²	x	150 Fr/m ²	Fr. 25'200.00
	Jardin	749 m ²	x	40 Fr/m ²	Fr. 29'960.00
	Vétusté			admis 20 %	Fr. 11'032.00
				Soit	Fr. 44'128.00
CFC 5	Frais annexes	Fr. 590'128.00	x	10 %	Fr. 59'012.00
	VALEUR INTRINSEQUE			Fr.	847'908.00 »

Sur la base de cette valeur intrinsèque, elle a ensuite retenu que la dépréciation générée par l'insécurité liée à la zone de danger s'élevait à « environ 10 % », soit un montant de 84 790 francs. Elle a ensuite considéré que seul le « CFC 0 » était impacté par cette diminution si bien qu'elle a modifié son calcul de la façon suivante :

« CFC 0	1'044 m ² x	190 Fr/m ²		Fr.	198'360.00
	Dépréciation			Fr.	84'790.00
				Soit	Fr. 113'570.00 »

En ramenant le montant de 113 570 fr. à la surface de la zone à bâtir (1044 m²), la commission a retenu un prix au mètre carré de 108 fr.80 (113 570 fr./1 044 m²). Dans la mesure où elle allouait une indemnité de 190 fr./m² pour la surface expropriée sise en zone à bâtir, soit 1 044 m², cela représentait une indemnité totale de 20 100 fr. 80 ([181 m² x 108 fr. 80/m²] + [102 m² x 4 fr./m²]), si bien que la différence entre le montant de l'expropriation proposé (34 798 fr.) et l'indemnité calculée en fonction de la dépréciation (20 100 fr. 80) s'élevait à 14 697 fr., en faveur de Y_____. Dans ces conditions, elle a considéré que la « dépréciation économique générée par l'insécurité liée à la zone de danger actuel [était] plus conséquente que la perte de valeur du terrain suite aux divers aménagements réalisés ». En outre, à la suivre, il était « patent » que la dépréciation ne pouvait être liée qu'à la localisation du terrain (« CFC 0 »).

Les calculs opérés par la commission appellent plusieurs remarques notamment en ce qui concerne la détermination de la valeur intrinsèque. Celle-ci est déjà douteuse eu égard à la pertinence des montants retenus sous « CFC 0 » (cf. *supra* consid. 2.2.1), elle l'est également pour les motifs qui vont suivre. En effet, pour le « CFC 2 », la commission s'est basée sur une norme SIA (sans préciser laquelle) pour arrêter un montant de 750 fr./m³, sans pour autant fournir le moindre renseignement par rapport aux critères retenus pour fixer le prix au mètre cube (notamment la prise en compte du type de construction et des aménagements intérieurs qui influent sur ce dernier). Elle n'a pas plus indiqué comment elle était parvenue à un volume de 1 040 m³, les pièces au dossier étant muettes à cet égard. En ce qui a trait à la « vétusté admise » à hauteur de 30 % pour le « CFC 2 », respectivement de 20 % pour le « CFC 4 », l'on ne sait pas sur quels critères la commission s'est basée pour les arrêter, en particulier si elle a recouru à l'application de tabelles spécifiques ou encore si elle a pris en compte l'état du bâtiment et son âge apprécié notamment par rapport à sa durée de vie. Enfin, la commission n'a fourni aucune explication quant aux motivations qui l'ont guidée à retenir un prix de 150 fr./m² pour le revêtement et de 40 fr./m² pour le jardin (« CFC 4 »), ainsi que des frais annexes à hauteur de 10 % (« CFC 5 »).

Ensuite, la commission n'a pas indiqué les raisons pour lesquelles elle a retenu que la dépréciation générée par l'insécurité liée à la zone de danger s'élevait à « environ 10 % ». En particulier, elle n'a pas discuté les griefs du recourant aux termes desquels il excluait une dépréciation de sa parcelle liée à sa proximité avec le torrent X_____ – sa parcelle n'ayant jamais connu un quelconque dommage en raison dudit torrent et n'ayant pas été évacuée lors de précédentes crues –, mais s'est contentée d'invoquer

qu'il est « patent » que cette dépréciation ne pouvait être liée qu'à la localisation de la parcelle. A cet égard, il ressort du PAZ révisé, dont la décision tait l'existence, que les 1 044 m² situés en zone de faible densité ne sont confrontés qu'à un risque hydrologique résiduel, alors que la surface de 102 m² de l'aire forestière connaît un risque hydrologique fort. L'on ne sait pas si cette constatation découle directement du projet d'aménagement de mesures de protection susvisé ou non, faute d'en connaître l'avancement actuel ni, si la commission s'est fondée sur le fait que, sur la surface totale expropriée de 283 m², 181 m² se situaient en zone de danger hydrologique résiduel, ce qui correspond à 15.80 % de la surface totale de la parcelle (181 m²/1146 m² x 100) et 64 % de la surface expropriée (181 m²/283m² x 100) et que l'intégralité de l'aire forestière, comprise dans le secteur de risque hydrologique fort, était concernée par l'expropriation partielle (soit 8.9 % de la partie totale du terrain [102 m²/1146 m² x 100] et 36 % de la surface totale expropriée [102 m²/283 m² x 100]). Dans ces circonstances, la commission devra vérifier l'existence, ou non, d'une éventuelle dépréciation, ainsi que l'ampleur de celle-ci.

2.2.3 L'instruction opérée par la commission est également lacunaire par rapport à l'indemnisation des « autres dommages » (cheminée, cabane de jardin et deux arbres), telle que requise par le recourant.

S'agissant de la cabane, démolie pour les besoins de la cause, la décision querellée retient une « valeur actuelle de 200 fr. ». Interpellée à cet égard, la commission a précisé son calcul comme suit :

« 3 m ³ x 100 fr./m ³	Fr.	300.00	
Vétusté admise 35 %	Fr.	105.00	
	Soit Fr.	195.00	»

Elle a encore indiqué qu'il était possible de se procurer dans une grande surface « une cabane de jardin bien mieux construite » pour une valeur à neuf comprise entre 500 et 700 fr. en déposant à cet égard des photographies de cabanes de jeux (annexe 5). Or, la commission passe sous silence les motifs qui l'on conduite à retenir une « vétusté admise » de 35 % et appuie ses dires sur des pièces justificatives relatives à des cabanes de jeux pour enfants dont le prix ne comprend très vraisemblablement ni la livraison, ni le montage.

En ce qui a trait à la cheminée extérieure, dont la mise en place il y a une trentaine d'années n'a pas été contestée par le recourant, la commission a, en tenant compte d'une vétusté de 50 % de celle-ci et du fait qu'une pareille cheminée – dont les dimensions ne ressortent pas du dossier - pouvait être remplacée par une autre, de qualité équivalente, disponible dans les grandes surfaces à un prix de 1 000 fr. (annexe 3), estimé la « valeur résiduelle [à] 500 [francs] ». Pour autant, elle ne s'est pas prononcée sur les arguments du recourant aux termes desquels sa cheminée avait été livrée par un camion-grue étant donné qu'elle pesait plus d'une tonne. A nouveau, l'on ne comprend pas sur quelles bases ou tabelles la commission a retenu un taux de 50 %. Dans ces circonstances, la Cour n'est pas en mesure de contrôler le calcul opéré par la commission. C'est toutefois le lieu de préciser que la pièce justificative déposée par le recourant (pièce 2, « barbecue fiesta ») n'est pas à même de démontrer l'existence d'un préjudice de 6 400 fr. vu que le « barbecue combiné avec un four à pizza » qui y est illustré s'écarte sensiblement de la cheminée d'origine (annexe 2).

Finalement, en ce qui concerne l'indemnisation du pin et du noyer abattus pour les besoins du projet avec, semblerait-il, l'accord de Y_____, la commission a fait siennes les remarques émises par l'ingénieur forestier, arrondissement du Bas-Valais, du SFCEP, pour la fixer à 57 francs (15 fr. pour le pin ; 42 fr. pour le noyer). Or, cet ingénieur s'est uniquement fondé sur des photographies, non versées en cause, pour retenir qu'il ne s'agissait que de bois de déchetage (plaquettes forestières), dont le prix pouvait être estimé à 60.-/m³. Faute de connaître les dimensions des arbres abattus, il n'est pas possible de savoir si le calcul opéré est correct. De plus, il ne ressort pas du dossier si ces arbres devaient ou non être remplacés, ce qui engendrerait, de l'avis de l'ingénieur susmentionné, des coûts passablement différents. L'instruction de la cause devra ainsi clarifier cette situation, tout comme celle relative à la cheminée et à la cabane pour les raisons évoquées ci-avant.

3.1 La violation du droit d'être entendu du recourant, droit de nature formelle, conduit - indépendamment des chances de succès du recours sur le fond - à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1).

La cause est renvoyée à la commission d'estimation, qui reprendra l'instruction en constituant un dossier comportant toutes les pièces utiles à l'examen de la cause avant de porter une nouvelle décision dûment motivée, conformément au sens des considérants précités (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). A cet égard, il lui appartiendra d'analyser la pertinence de la mise en œuvre d'une « vision locale » (ou plutôt « inspection des lieux » selon la terminologie utilisée par l'article 181 al. 1 du code de procédure civile du 19 décembre 2008 [CPC ; RS 272] applicable par renvoi de l'article 81 LPJA, ou encore « visite des lieux » au sens de l'article 20 LPJA), ainsi que d'une expertise tendant à fixer, d'une part, « la moins-value objective/subjective » engendrée par l'expropriation partielle de la parcelle n° xxx1, et, d'autre part, la valeur des « autres dommages (cabane de jardin, cheminée d'extérieur, deux arbres [noyer et pin]) », comme le requiert le recourant.

3.2 L'arrêt est rendu sans frais (art. 89 al. 4 LPJA). La commune de A_____ versera des dépens au recourant qui a obtenu gain de cause et qui en a réclamés (art. 91 al. 1 LPJA). Ces dépens sont arrêtés au montant de 1 500 fr. (TVA et débours compris) eu égard, notamment, au travail effectué par le mandataire du recourant, qui a consisté principalement en la rédaction du mémoire de recours (5 pages) et d'une détermination complémentaire de trois pages (art. 4, 27, 29 al. 2 et 39 de la loi 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est admis.
2. La décision du 11 mars 2019 est annulée. Le dossier est renvoyé à la commission d'estimation pour nouvelle décision au sens des considérants.
3. Il n'est pas perçu de frais.
4. La commune de A_____ versera 1 500 fr. de dépens à Y_____.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, avocat, pour Y_____, à la commune de A_____ et à la commission d'estimation en matière d'expropriation.

Sion, le 13 février 2020