

# Droit public de la construction et de l'environnement

Jurisprudence 2021 - 2022

Jacques Fournier  
Dr en droit  
Avocat & Notaire  
Ston

1

---

---

---

---

---

---

---

---

## Introduction

- Arrêts rendus par le TF (plage temporelle indicative: de mi-août 2021 à mi-août 2022 ... et plus si affinités).
- En droit public (sauf marchés publics).
- En principe à 5 juges.
  
- Renvoi pour le surplus aux revues et aux contributions spécialisées (en particulier BR/DC et URP/DEP).

2

---

---

---

---

---

---

---

---

## Introduction

- Les arrêts publiés ou sujets à la publication sont indiqués en rouge.
- Les arrêts rendus à 5 juges non publiés sont indiqués en orange.
- Les arrêts rendus à 3 juges sont indiqués en vert (intérêt lié souvent à leur admission par le TF).
- Les arrêts rendus à 1 juge sont indiqués en bleu.

3

---

---

---

---

---

---

---

---

### La législation (1C\_463/2020 du 3.3.2022)

- Législation zurichoise sur l'utilisation du sous-sol (assujettissement à autorisation de toute mise à contribution du sous-sol).
- Rejet du recours au TF contre la constitutionnalité de cette loi cantonale.
- Rappel des utilisations (schlichter Gemeingebrauch – absence de droit à ce type d'utilisation pour le sous-sol, gesteigert Gemeingebrauch, Sondernützung). L'autorisation d'utilisation du domaine public est sui generis (régler la priorité entre plusieurs utilisateurs).
- Rejet des deux exemples cités par le recourant (enfouissement d'une urne et recherche de vestiges archéologiques) à l'encontre du principe général de l'autorisation pour utiliser le sous-sol.

4

---

---

---

---

---

---

---

---

### La planification (1C\_366/2019 du 6.9.2021)

- Problématique du bruit en lien avec un changement de zone (Commune d'Altendorf SZ). Passage d'une zone industrielle (DS IV) à une zone d'habitation (DS III).
- Art. 24 LPE vs art. 30 OPB. Les exigences en matière de protection contre le bruit pour l'équipement d'une zone à bâtir doivent également être prises en compte, lorsqu'un terrain non équipé doit être affecté en zone à bâtir.

5

---

---

---

---

---

---

---

---

### La planification (1C\_366/2019 du 6.9.2021)

- L'art. 30 OPB concrétise et précise l'art. 24 al. 2 LPE (consid. 4.2).
- Un changement d'affectation en zone à bâtir, d'un terrain qui ne peut pas être équipée, n'est pas admissible (consid. 3).
- Lors d'une planification en plusieurs étapes, il convient de s'assurer dès la première étape que dans le cadre de la planification ultérieure une solution appropriée puisse être trouvée afin de respecter les valeurs de planification dans la majorité de la zone (consid. 4.3). La preuve de ce respect doit être apporté au stade de la planification d'affectation.

6

---

---

---

---

---

---

---

---

### La planification (1C\_645/2020 du 21.10.2021)

- Validation par le Tribunal cantonal du plan de quartier «Chernex village». Confirmation de la validité du plan par le Tribunal fédéral et rejet du recours en matière de droit public déposé.
- Lien avec la révision du plan de zones de Montreux, plan cassée par l'ATF 146 II 289. Les conditions du contrôle préjudiciel du plan de quartier ne sont en l'occurrence pas remplies.
- Impact de la mise à l'ISOS du village de Chernex. En l'occurrence, pas d'impact car la mise à l'ISOS est antérieure à l'adoption du plan spécial localisé.

7

---

---

---

---

---

---

---

---

### La planification (1C\_663/2020 du 2.11.2021)

- Passage d'une parcelle de 4'700 m<sup>2</sup> d'une «Freihaltezone» à la zone agricole dans le canton de Zurich (prairie maigre avec intérêt écologique important faisant déjà l'objet d'une mesure de protection).
- Application arbitraire du droit cantonal qui prévoit l'affectation à la «Freihaltezone» des parcelles qui doivent faire l'objet d'une protection.
- Et ce, d'autant plus que le propriétaire du terrain soit la Ville de Zurich n'a pas démontré d'activité qui devrait être entreprise sur ce terrain justifiant la nouvelle planification.

8

---

---

---

---

---

---

---

---

### La planification (1C\_487/2020 du 12.11.2021)

- Gestaltungsplan de Dübendorf (transformation d'une partie de la place d'armes située en zone agricole en grande majorité en parc d'innovation technologique sur 70 hectares dont 37 dans une première étape).
- Pas de possibilité de fonder ce plan directement sur le droit fédéral (pas de caractère prépondérant lié à un aspect militaire ou d'aviation civile). Base légale fédérale néanmoins.
- La base légale zurichoise ne prévoit pas que ces plans puissent exclusivement concerner les projets prévoyant précisément l'implantation de bâtiments.

9

---

---

---

---

---

---

---

---

**La planification (1C\_487/2020 du 12.11.2021)**

- Le fait que le projet soit situé à cheval sur 2 communes justifie également la compétence cantonale pour approuver ledit plan (coordination).
- Application arbitraire par le TAC ZH du droit cantonal (démonstration de l'arbitraire par le TF...; consid. 8.5 in fine).
- Pas d'illégalité du projet cantonal avec le fait que la zone est aujourd'hui agricole. Les surfaces d'assolement ne sont pas comptées dans les périmètres militaires.

10

---

---

---

---

---

---

---

---

**La planification (1C\_565/2020 du 4.3.2022)**

- Approbation du plan du domaine skiable de Téléverbier SA.
- Suite donnée à l'arrêt rendu en l'affaire 1C\_515/2014 (absence de justification suffisante du Télémix).
- Rejet cette fois du nouveau recours déposé sous réserve de l'approbation du Télémix par l'OFT et de tous les défrichements y relatifs.
- Contenu du rapport 47 OAT et de l'EIE. Compléments du dossier et droit d'être entendu. Onze variantes étudiées.
- Va un peu dans le même sens que 1C\_490/2020 du 4.2.22

11

---

---

---

---

---

---

---

---

**La planification (1C\_328/2020 du 22.3.2022)**

- Gestaltungsplan Spital Uster élaboré par la Commune d'Uster.
- Absence de pesée complète des intérêts par le TAC zurichois sur le respect des critères légaux (à retravailler) et sur la prise en considération de l'inventaire ISOS, éléments que l'autorité de recours ne peut pas faire à la place de l'autorité de 1<sup>ère</sup> instance.
- Nécessité pour l'autorité d'expliquer sa démarche en matière de pesée des intérêts.

12

---

---

---

---

---

---

---

---

**En zone à bâtir (1C\_415/2021 du 25.2.2022)**

- Suite de l'ATF 146 II 367 (compatibilité d'un projet avec l'art. 18a al. 4 LAT dans le village de Allens, commune de Cossonay).
- Nouveau refus d'autoriser un projet avec orientation est-ouest des toitures. Nouvelle annulation de ce refus par le TF.
- Les motifs esthétiques avancés sont insuffisants pour justifier un refus de permis de construire qui aurait eu une meilleure valorisation énergétique du patrimoine solaire à disposition (y compris en ce qui concerne l'ombre portée sur une construction voisine qui produira moins). Caractère directif de l'art. 18a al. 4 LAT.

13

---

---

---

---

---

---

---

---

**Hors zone à bâtir (1C\_453/2020 du 21.9.2021)**

- Renouvellement d'une place de camping dans le Muotatal (SZ). Proximité immédiate du Lac des 4 cantons, d'un bas-marais d'importance nationale et implantation dans l'objet BLN du Rigi. Volonté du district de Schwyz propriétaire de la parcelle de démolir plusieurs bâtiments et de reconstruire un bistrot, un garage, des locaux d'accueil du camping et de renouveler les infrastructures de dessertes et les places.
- Application dans le cas d'espèce de l'art. 41a al. 1 OEaux (protection accrue) et non de l'art. 41a al. 2 OEaux comme l'avait prévu le TAC SZ. Admission du recours pour ce motif et renvoi du dossier.

14

---

---

---

---

---

---

---

---

**Hors zone à bâtir (1C\_453/2020 du 21.9.2021)**

- A prendre également en considération les besoins de revitalisation selon la tâche imposée par le législateur au District de Schwyz, en particulier les mesures à prendre pour mettre à l'air libre la Muota (actuellement enterré).
- Protection de la truite de lac de Muota.
- Impossibilité de construire des conduites d'évacuation des eaux claires depuis de nouveaux bâtiments jusque dans la Muota à cause de l'ERE.

15

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'hydroélectricité (1C\_401/2020 du 1.3.2022)

- Annulation par le TF d'une concession validée par le Tribunal cantonal liée à une nouvelle utilisation du Ferdenbach et du Krummbach dans le Loetschental pour une production annuelle de 7,1 Gwh.
- Une espèce de mouche (*leuctra schmidi*) n'a pas suffisamment été protégée dans le cadre des concessions délivrées bien qu'elle figure sur la liste rouge des espèces menacées.
- Prise en considération unilatérale des intérêts du concessionnaire dans le cadre de l'arrêt cantonal. Production estimée faible par le TF (loin au-dessous des 20 Gwh qui sont la référence de la loi sur l'énergie) et coûts de production à peine au-dessus de la valeur de rendement de l'installation ce qui donne un intérêt réduit à la concession pour le concessionnaire.

16

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'éolien (ATF 148 II 36 du 24.11.2021)

- Parc éolien de la Montagne de Granges. Obligation de prévoir le site dans un plan directeur.
- Exigences quant à l'examen nécessaire au niveau du plan directeur. En fait partie la présence d'espèces menacées ou prioritaires au niveau national qui présentent un potentiel de conflit avec les éoliennes (consid. 2.1 et 2.5). En l'espèce, cet examen a été complété dans le cadre de l'adoption du plan d'affectation; il ne se trouve pas de meilleur site alternatif du point de vue de la protection des oiseaux et des chauves-souris. Dans ces circonstances, le projet ne doit pas être annulé du seul fait d'un examen incomplet dans le cadre du plan directeur (consid. 2.6).

17

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'éolien (1C\_628/2019 du 22.12.2021)

- Plan partiel d'affectation intercommunal – Sur Grati parc éolien (Vallorbe/Vaulion).
- Admission du plan partiel d'affectation par le TC; rejet du recours en matière de droit public par le TF.
- Validation par le TF du seuil de 20 GWh/an pour admettre le seuil d'une production d'intérêt national.
- Comparaison de l'intérêt paysager et de l'intérêt à la production énergétique (nonobstant l'existence de 5 sites figurant à l'ISOS et de l'implantation du secteur au sein du Parc naturel régional vaudois).
- Renvoi admissible au stade du permis de construire du déplacement du sentier pédestre. Compatibilité de la planification avec la protection de la bécasse des bois et du pipit des arbres.

18

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'éolien (1C\_564/2020 du 24.2.2022)

- Plan d'aménagement détaillé relatif au parc éolien de Charrat (VS).
- Recours rejeté par le TF.
- Demande de récusation tardive.
- Résumé de jurisprudence relative à la planification directrice cantonale. Nonobstant l'absence de planification directrice au moment de l'approbation du PAD par le Conseil d'Etat, la suspension de la procédure devant le Tribunal cantonal jusqu'à réception de la modification de la fiche du PDC guérit ce vice.
- Examen des autres griefs «usuels» à l'encontre de ce type d'installation (bruit; surfaces d'asselement; jets de glace; ...).

19

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'éolien (1C\_575/2019 du 1.3.2022)

- Plan partiel d'affectation - Parc éolien EolJorat Sud
- Admission du plan partiel d'affectation par le TC; rejet du recours en matière de droit public par le TF.
- Qualité pour recourir (même lointaine) reconnue par le TF.
- Méthode à retenir pour mesurer le bruit (références à l'ATF 147 II 319).
- EIE à mener par étape. Stade auquel les différentes études doivent être menées (planification d'affectation ou autorisation de construire). Le report au stade de l'autorisation de construire du choix de type de machine n'est en l'occurrence pas critiquable (consid. 8.4.).
- Rappel de jurisprudence concernant l'intérêt national à la production d'énergie (consid. 10.2.1.). Autres éléments: protection de l'avifaune et des chauves-souris, paysage, bruit, jets de glace, compatibilité avec l'OParcs.

20

---

---

---

---

---

---

---

---

### CFF et handicap (2C\_26/2019 du 22.12.2021)

- Suite donnée à l'ATF 139 II 289.
- Compatibilité juridique de décisions d'approbation de la mise en service de matériel ferroviaire au regard de la législation qui prévoit l'enlèvement des barrières à la circulation des handicapés.
- Recours partiellement admis sur le point selon lequel au moins une rampe de moins de 15 % doit exister pour chaque train pour y accéder et en repartir.
- Champ d'application des normes techniques et des lois pour ce domaine relativement technique.

21

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les eaux (1C\_630/2020 du 6.12.2021)

- Recours au Tribunal fédéral contre la démolition/reconstruction d'un restaurant et d'une cabane de pêcheurs à Perroy.
- Violation de l'art. 41c al. 1 let. a à d LEaux. Absence d'exceptions prévues par le droit fédéral dans le cas d'espèce.
- Recours admis par le TF contre l'arrêt cantonal vaudois pour violation de l'ERE.

22

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les biotopes (147 II 385 du 27.10.2021)

- Arrêt sur les biotopes et espèces protégée en matière de LDFR. Le fait d'acquérir des parcelles assujetties à la LDFR en vue de protéger le hibou petit-duc et le biotope dans lequel il évolue constitue une exception à l'exploitation à titre personnel des parcelles en question. Admission de l'exception de l'art. 64 al. 1 let. e LDFR (objet relevant de la protection de la nature).
- Le refus d'acquérir a été notifié par le Service, confirmé par le Conseil d'Etat, cassé par le TC et confirmé par le TF.

23

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les sites pollués (1C\_556/2020 du 25.11.2021)

- Requête rejetée de faire figurer une parcelle dans le cadastre des sites pollués. Le contrat prévoyait une responsabilité du vendeur (en l'occurrence le canton de Soleure) en cas d'inscription des immeubles vendus au cadastre des sites pollués. Aussi, l'acquéresse voulait obtenir cette inscription. Elle demande cette inscription par une décision de constatation prévue à l'art. 5 al. 2 2<sup>ème</sup> phr. de l'OSites.
- Reconnaissance du caractère pollué du site selon l'arrêt du TF du 3.8.2015 (1C\_609/2014).
- Notion de site pollué selon l'art. 32c LPE et l'art. 2 al. 1 OSites.

24

---

---

---

---

---

---

---

---



### Les sites pollués (1C\_556/2020 du 25.11.2021)

- Rappel des notions de valorisation et de stockage. La question est de savoir s'il s'agit d'un Ablagerungsstandort (le recourant dit oui).
- Réexamen de la jurisprudence du TF concernant la différence entre Ablagerung et Verwertung à l'aune de la nouvelle teneur de l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (art. 19 OLED).
- Notion de cas de peu d'importance explicitée par le TF.
- Recours admis par le TF et parcelle à faire figurer dans le cadastre cantonal.

25

---

---

---

---

---

---

---

---

### Les sites contaminés (1C\_712 et 714/2020 du 25.11.2021)

- Décisions du canton de Thurgovie relative à l'inscription de parcelles au sein du cadastre des sites contaminés (admission de la requête d'inscription).
- Rejet du recours et confirmation des décisions cantonales ordonnant l'inscription.

26

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_498/2020 du 3.11.2021)

- Octroi d'une autorisation de démolir un bâtiment figurant à l'inventaire ISOS de la Ville de Lucerne mais non classé. Obligation avant de procéder à la démolition d'obtenir un permis de construire pour sa reconstruction, procédure non encore effectuée.
- Le TF déclare le recours (du Prof. Dr Marti) irrecevable du fait que les organismes de protection du patrimoine recourant pourront faire valoir leurs arguments dans le cadre de la procédure de reconstruction y compris d'éventuels griefs relatifs à la démolition.
- Absence de décision finale.

27

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_17/2020 du 3.2.2022)

- Octroi d'une concession pour l'utilisation d'un terrain pour un port au bord du lac de Constance qui faisait l'objet d'une concession plus ancienne assortie d'une charge de laisser l'accès gratuit au public à une partie du terrain objet de la concession.
- Contre la nouvelle concession octroyée pour 10 années afin de pouvoir affecter une partie de ce terrain en espace (payant) de loisirs, les recourants n'ont pas la qualité pour recourir (rappel de la jurisprudence sur les guides de montagne en lien avec les zones de tranquillité pour le gibier; cf. TF 1C\_453/2014).

28

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_475/2020 du 22.3.2022)

- Examen de la qualité pour recourir de Patrimoine Suisse Vaud et de Patrimoine Suisse sous l'angle de l'art. 90 LPNMS (village de Colombier – commune d'Echichens).
- La délivrance d'un permis même au sein de l'inventaire ISOS n'est pas une tâche fédérale (pas de 12 LPN). Droit cantonal uniquement.
- La jurisprudence instaurée par l'arrêt attaqué se heurte par contre de manière flagrante au texte et aux buts des dispositions de procédure cantonales applicables (consid. 2.5.) même si le bâtiment en question n'est ni protégé, ni classé.
- *«Raccourci choquant»; «résultat insoutenable».*

29

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_372/2020 du 10.8.2021)

- Concurrence entre plusieurs sociétés susceptibles d'exploiter une carrière.
- Recours déclaré irrecevable faute de préjudice irréparable présenté par une décision incidente qui ne met pas fin à la procédure.
- Suspendre pendant vingt ans la présentation d'un projet de carrière par une société de carrière en concurrence avec un autre projet qui, lui, est autorisé à être déposé n'est pas une décision susceptible de générer un préjudice irréparable.

30

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_508/2021 du 22.2.2022)

- Recours déclaré irrecevable faute de préjudice irréparable présenté par une décision incidente qui ne met pas fin à la procédure (décision de renvoi).
- En l'occurrence, une procédure de remise en état a été clôturée sans octroi de dépens à la destinataire qui avait transformé sans autorisation une habitation en garage au sein de la zone à bâtir, la décision de remise en état ayant été convertie en une demande de requérir dans un certain délai une autorisation de construire postérieure aux travaux.

31

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_682/2020 du 14.1.2022)

- Qualité pour recourir déniée à une société qui évoque dans le cadre d'un plan de zones son intérêt comme étant l'amointrissement de ses chances de succès que ses biens-fonds soient planifiés dans la zone (à bâtir) souhaitée.
- Retour sur l'ATF 141 II 50 (Golaten - principe de la concentration) et précision de jurisprudence.
- Pas de qualité générale pour recourir du fait qu'une parcelle va être mise en zone à bâtir (référence à 1C\_113/2014) ce qui enlève une place pour être soi-même planifié en zone à bâtir.

32

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (ATF 148 I 53 du 28.2.2022)

- Effets procéduraux uniformes et indivisibles d'une décision d'adjudication sur tous les soumissionnaires.
- Obligation d'avoir des décisions coordonnées de l'autorité de recours. Concentration pas exigée mais coordination matérielle exigée.
- Obligation pour l'autorité de statuer dans la même composition pour toutes les décisions.

33

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_241/2021 du 17.3.2022)

- Défaut de publication dans la feuille cantonale d'un projet de construction dans le canton des Grisons.
- Recours tardif d'Helvetia Nostra au motif que la publication dans la feuille cantonale n'a pas eu lieu.
- Premier grief admis dans le sens que le droit d'être entendu a été violé et ce, même si l'autorité communale a considéré qu'Helvetia Nostra n'était pas recourante.
- Second grief admis même si l'art. 20 LRS est une lex specialis par rapport à l'art. 12 LPN (qualité pour recourir et exigence de publication selon le TF 1C\_630/2014 du 18.9.2015).
- Renvoi du dossier à l'autorité cantonale pour qu'elle instruisse si en l'occurrence la publication cantonale devait avoir lieu (tâche fédérale selon 12 LPN).

34

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_397/2021 du 7.2.2022)

- Révocation par le Chef de Département d'une autorisation d'utiliser le domaine public octroyée en 2012 et assortie de la clause suivante: «*L'autorisation est accordée à bien plaire; elle peut être révoquée en tout temps sans indemnité*».
- Nonobstant un problème de parenté entre l'avocate qui a fait la demande et le Conseiller d'Etat concerné (nièce par alliance), il y a en l'occurrence application arbitraire de l'art. 139 LR et ce, indépendamment du texte figurant au sein de l'autorisation délivrée.

35

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_224/2021 du 28.10.2021)

- Commune de Concise. Décision prise de démolition d'une ferme réaffectée en transformée illégalement en habitation.
- Rôle joué par la CEDH en ce qui concerne la procédure de démolition (personne indigente, qui n'aurait pas d'alternative où loger).
- En l'occurrence, rejet du recours et confirmation de l'ordre d'exécution par substitution.

36

---

---

---

---

---

---

---

---

### La procédure (1C\_274/2022 du 19.5.2022)

- La mise sous protection immédiate d'un bâtiment constitue une mesure provisoire.
- En l'occurrence, deux problèmes de recevabilité:
  - Il s'agit d'une décision incidente. Pas de démonstration des conditions de recevabilité du recours contre une décision incidente au sens de l'art. 93 al. 1 LTF.
  - Le recours est tardif car la recourante a tenu compte des fêtes. En matière de mesures provisoires, il n'y a pas de fêtes.

37

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'expropriation (1C\_177/2021 du 10.3.2022)

- Admissibilité d'une expropriation formelle pour la constitution d'une servitude autorisant d'utiliser le terrain d'un particulier situé dans la zone adéquate pour l'enfouissement de matériaux inertes non pollués.
- Interprétation de l'art. 58 LPE. Libre appréciation du TF sur la personne de l'expropriant selon le droit cantonal au vu de la gravité et de l'importance de cette question (en l'occurrence une commune qui exproprie hors de son territoire).
- Expropriation en l'occurrence conforme à la proportionnalité.

38

---

---

---

---

---

---

---

---

### L'expropriation (1C\_177/2021 du 10.3.2022)

#### [Art. 58 Expropriation \(LPE\)](#)

- <sup>1</sup> Si l'exécution de la présente loi l'exige, la Confédération et les cantons peuvent exercer le droit d'expropriation ou le conférer à des tiers.
- <sup>2</sup> Les cantons peuvent, dans leurs dispositions d'exécution, déclarer applicable la loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation. Ils prévoient que le gouvernement cantonal statue sur les oppositions non réglées.
- <sup>3</sup> La législation fédérale sur l'expropriation est applicable lorsqu'il s'agit d'ouvrages situés sur le territoire de plusieurs cantons. Le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication statue sur l'expropriation.

39

---

---

---

---

---

---

---

---

### La fiscalité (1C\_656/2020 du 4.8.2021)

- Commune de Horw/LU. Décision concernant la perception d'une taxe de remplacement concernant l'absence de place de jeu/détente.
- Recours admis du fait de l'augmentation du montant de dite taxe de remplacement après coup alors qu'une taxation plus basse avait été à l'origine prononcée. Violation du principe de la confiance/bonne foi.

40

---

---

---

---

---

---

---

---

### La fiscalité (2C\_595/2020 du 27.8.2021)

- Taxe de remplacement facturée à une pharmacie qui n'a pas participé à la société qui organise le service de permanence, et en sus qui n'a pas transmis les chiffres relatifs à son chiffre d'affaires permettant de taxer le montant prévu par la loi.
- Annulation de la décision cantonale par le TF au motif que la législation prévoit soit la participation à la société anonyme (qui fait la permanence), soit le paiement de la taxe de remplacement.
- Interprétation du droit dans le sens que le pharmacien doit être autorisé à pouvoir faire sa permanence lui-même .

41

---

---

---

---

---

---

---

---

### La fiscalité (2C\_730/2021 du 19.5.2022)

- Imposition grisonne au titre du revenu de la fortune immobilière de Fr. 1'000'000.—convenus en échange de l'inscription d'une servitude réelle de restriction de plantation et de limitation de hauteur de constructions à charge d'un bien-fonds.
- Impôt sur les gains immobiliers ou revenu selon la LHID?
- Pas d'analogie possible avec l'ATF 139 II 363 qui concerne une indemnité reçue dans le cadre d'un retrait d'opposition (destinée à compenser un dommage subi ou à indemniser l'amointrissement d'une position juridique dans le cadre d'une procédure).

42

---

---

---

---

---

---

---

---

### La fiscalité (2C\_730/2021 du 19.5.2022)

- Art. 12 al. 2 let. c LHID

• «la constitution de servitudes de droit privé sur un immeuble ou les restrictions de droit public à la propriété foncière, lorsque celles-ci limitent l'exploitation ou diminuent la valeur vénale de l'immeuble **de manière durable et essentielle** et qu'elles donnent lieu à une indemnité;»

43

---

---

---

---

---

---

---

---

### La fiscalité (2C\_730/2021 du 19.5.2022)

- L'importance du paiement par rapport à la valeur vénale du bien-fonds est un indice pour savoir si la valeur vénale du bien-fonds est durablement et essentiellement réduite, critère de l'assujettissement à l'IGI (art. 12 al. 2 let. c LHID).
- En l'occurrence, pas de valeur vénale essentiellement et durablement réduite, la valeur vénale du bien-fonds étant de...

44

---

---

---

---

---

---

---

---

### La fiscalité (2C\_418/2020 du 21.12.2021)

- Loi du canton de Berne sur la réévaluation des biens fonds (valeurs fiscales).
- Annulation par le TF d'une disposition de cette loi qui fixe à 70 % de la valeur réelle la valeur fiscale des immeubles.
- Notion de la valeur vénale explicitée par le TF (consid. 4.4.3).
- Rappel des principes en matière de fixation de la valeur locative (art. 7 al. 1 ch. 1 LHID; ATF 143 I 137).

45

---

---

---

---

---

---

---

---

**La fiscalité (2C\_624/2021 du 28.3.2022)**

- Changement de la direction d'un fonds de placement immobilier inscrite au Registre foncier. Il s'agit d'une propriété fiduciaire.
- Il n'est pas arbitraire de percevoir les droits de mutation sur l'acte authentique instrumenté lors de ce changement (3% en l'occurrence selon le droit cantonal fribourgeois).
- Pas de violation de la liberté économique (qui ne s'applique qu'aux impôts spéciaux); pas d'atteinte à l'ancien art. 34 LPCC ou à l'art. 39 LEFin.

46

---

---

---

---

---

---

---

---

**La fiscalité (..... du 4.8.2022)**

- Interdiction de prévoir au niveau législatif des abattements de la valeur locative pour les personnes à faible revenu afin de ne pas forcer la vente de biens immobiliers par des personnes à faible revenu (personnes âgées principalement).
- Arrêt tessinois non encore publié sur le site du TF à ce jour.

47

---

---

---

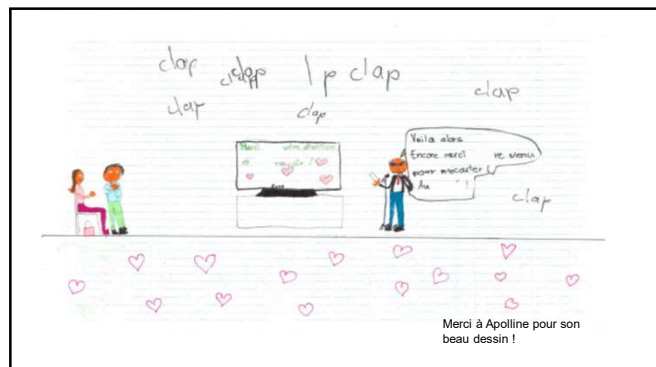
---

---

---

---

---



48

---

---

---

---

---

---

---

---