Dépôt d'un instrument parlementaire
—
Motion 2026-GC-305
Pour une marge de manœuvre des communes en cas de déréliction

Auteur-e-s :	**Zermatten Estelle, de Weck Antoinette**
Nombre de cosignataires :	**0**
Dépôt :	**09.11.2026**
Développement :	**09.11.2026**
Transmission au Conseil d'Etat :	**09.11.2026**

I. Dépôt

Demande

Le Conseil d'Etat est invité à étudier et à proposer au Grand Conseil différentes variantes de modification de l'art. 34 de la loi du 10 février 2012 d'application du code civil suisse (LACC), afin de garantir aux communes une marge de manœuvre suffisante lorsqu'un immeuble situé sur leur territoire fait l'objet d'une déréliction.

La réglementation devrait notamment permettre :

> à une commune de refuser de devenir propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'une déréliction lorsqu'elle estime que cette acquisition n'est pas dans son intérêt ;
> ou, à tout le moins, de subordonner son acceptation à la garantie que l'immeuble ne comporte pas de charges, obligations ou mesures qui incombaient au propriétaire ayant procédé à la déréliction ;
> de garantir que les obligations liées à des ouvrages ou installations existants ou nécessaires, notamment lorsqu'elles résultent d'un permis de construire, d'une autorisation, d'une mesure d'aménagement ou d'un projet de développement, ne puissent pas être transférées à la commune par le seul effet de la déréliction ;
> de régler clairement les conséquences juridiques d'un refus de la commune ou d'une acceptation sous conditions.

Le Conseil d'Etat est invité à examiner notamment les solutions retenues dans d'autres cantons, en particulier celles permettant à une commune de décider librement si elle entend accepter ou refuser un immeuble faisant l'objet d'une déréliction.

II. Développement

L'art. 34 de la loi d'application du code civil suisse (LACC) prévoit actuellement que les immeubles immatriculés comme biens sans maître et ceux qui ont fait l'objet d'une déréliction deviennent la propriété de la commune sur le territoire de laquelle ils se trouvent.

Cette disposition a été profondément modifiée dans le cadre de la loi sur la mobilité du 5 novembre 2021, entrée en vigueur le 1er janvier 2023.

Le Conseil d'Etat avait alors justifié le transfert de la propriété des biens sans maître de l'État aux communes notamment par le fait que celles-ci étaient « plus au fait des réalités locales » et donc mieux placées pour gérer ces biens. Le message relevait également que la problématique se présentait de manière récurrente en lien avec des routes privées abandonnées.

La modification de 2021 a ainsi fait le choix de rapprocher la propriété et la gestion de ces biens du niveau communal.

Toutefois, le système actuel ne laisse aucune marge de décision à la commune lorsqu'un propriétaire procède à une déréliction : la commune devient automatiquement propriétaire de l'immeuble.

Cette situation peut aujourd'hui poser des difficultés importantes, notamment dans le cadre de projets immobiliers et de développements de quartiers.

Problématique

Une parcelle ne constitue pas uniquement un bien immobilier dont la commune pourrait librement disposer une fois devenue propriétaire.

Elle peut être liée à des obligations, des ouvrages ou des installations existants ou nécessaires, résultant notamment :

> d'un permis de construire ;
> d'une autorisation d'aménager ;
> d'un plan d'aménagement ;
> d'une convention liée au développement d'un quartier ;
> d'une mesure de protection contre le bruit ;
> d'une mesure de compensation écologique ;
> d'un ouvrage de protection ;
> d'une infrastructure de mobilité ou de desserte ;
> ou de toute autre mesure rendue nécessaire par un projet privé.

On peut notamment imaginer le cas d'une parcelle destinée à accueillir un mur antibruit ou une autre mesure d'accompagnement imposée dans le cadre du développement d'un quartier. Si le propriétaire ou le promoteur abandonne cette parcelle avant d'avoir réalisé l'ouvrage ou exécuté les mesures qui lui incombaient, la commune peut se retrouver automatiquement propriétaire du bien et, potentiellement, confrontée aux coûts et obligations liés à celui-ci.

La déréliction ne devrait pas pouvoir avoir pour conséquence de transférer indirectement à la collectivité publique des obligations qui incombaient auparavant à un propriétaire privé.

Le problème ne concerne d'ailleurs pas uniquement les ouvrages futurs. Il peut également porter sur l'entretien, la remise en état ou la sécurisation d'ouvrages et d'installations déjà présents sur la parcelle.

Question à examiner

Lors de la modification de l'art. 34 LACC en 2021, le législateur fribourgeois a déjà été amené à examiner la question des conséquences de la déréliction pour les communes.

Le Conseil d'Etat avait notamment prévu une disposition visant à maintenir la responsabilité de l'ancien propriétaire pour les dommages résultant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien antérieurs à l'abandon.

Cette disposition montre que les conséquences de la déréliction pour la commune avaient été identifiées.

Toutefois, la législation actuelle ne permet pas à la commune de refuser la propriété lorsqu'elle constate que la parcelle est susceptible de générer des charges, des obligations ou des coûts importants.

Il apparaît dès lors opportun de réexaminer le dispositif à la lumière de l'expérience acquise depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation.

Solutions cantonales

La solution fribourgeoise n'est pas la seule manière de régler la question.

Le canton du Valais prévoit notamment un mécanisme permettant à la commune, lorsqu'elle est informée d'une déréliction, d'accepter l'immeuble ou d'en refuser la propriété.

Le canton de Berne a également engagé une évolution de sa législation visant à donner à la commune un délai pour déterminer si elle entend devenir propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'une déréliction.

Ces exemples démontrent qu'il est possible de conserver le mécanisme de la déréliction tout en donnant aux collectivités concernées une véritable capacité d'appréciation.

Responsabilité et autonomie communale

Les communes doivent pouvoir exercer leur autonomie et déterminer les biens immobiliers qu'elles souhaitent acquérir et gérer en fonction de leurs besoins et de leurs capacités financières.

Il paraît difficilement justifiable qu'une commune puisse être contrainte de devenir propriétaire d'un immeuble contre sa volonté alors que cette acquisition peut entraîner :

> des coûts d'entretien ;
> des travaux de remise en état ;
> des obligations de construction ;
> des mesures de protection ;
> des responsabilités liées à des ouvrages existants ;
> ou la réalisation de mesures qui avaient initialement été imposées à un propriétaire privé dans le cadre d'un projet de développement.

La commune doit pouvoir évaluer les conséquences de l'acquisition avant de devenir propriétaire.

Etude de variantes

La présente motion ne vise pas à imposer une solution unique.

Elle demande au Conseil d'Etat d'étudier différentes variantes permettant d'atteindre cet objectif, notamment :

1. un droit de refus de la commune, sur le modèle de certaines législations cantonales ;
2. une acceptation sous conditions, permettant à la commune de devenir propriétaire uniquement lorsque les obligations et charges liées au bien sont clairement identifiées et qu'il est garanti que les obligations qui incombaient au propriétaire ayant procédé à la déréliction ne lui sont pas transférées ;