

GE_GERICHTE ATA/160/2013 vom 12. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_160_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/160/2013 du 12 mars 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/160/2013 del 12 marzo 2013

Erwägungen

E. 1

a. M. Bayard, M. Cabussat, Mme et M. Kull, Mme et M. Leo, Mme Thorimbert-Bonfils et M. Sicilia n'ont pas recouru contre la décision de la commission qui prévoit qu'aucune indemnité n'est due en raison de l'expropriation de leur servitude. Cette décision est ainsi devenue définitive à leur égard. Ils seront mis hors de cause.

b. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours déposés par M. Pellet et les époux Rohrbach sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LEx-GE ; art. 62 al. 1 let a. de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 10/14 - A/3851/2009

E. 2

Le litige porte sur les indemnités d'expropriation des servitudes de restriction de bâtir grevant les parcelles nos 444, 590 et 1'476 au bénéfice des parcelles nos 135 et 437, propriétés respectives de M. Pellet et des époux Rohrbach, seuls recourants.

a. Conformément à l'art. 26 al. 2 Cst, l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière (art. 14 LEx-GE).

L'indemnité comprend la pleine valeur vénale du droit exproprié (art. 18 al. 1 let. a LEx-GE), ainsi que, le cas échéant, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie non expropriée de l'immeuble (art. 18 al. 1 let. b LEx-GE) et le montant de tous autres préjudices visibles selon le cours normal des choses en cas d'expropriation (art. 18 al. 1 let. c LEx-GE).

b. Est déterminante la valeur au jour de l'arrêté d'expropriation et l'indemnité définitive est augmentée d'un intérêt à 5% dès la date de la prise de possession anticipée, le cas échéant (art. 23 A et 81 E LEx-GE).

E. 3

Selon une jurisprudence constante, une servitude n'a pas de valeur vénale, car elle n'est pas objet de marché (ATF 122 II 246 consid. 4 ; 114 Ib 321 consid. 3 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_148/2012 du 26 juin 2012 consid. 4.2 ; P. MOOR, Droit administratif, vol. III, Lausanne 1992, pp. 407-408, 413 et 419-420; H. HESS et H. WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar, 1986, Vol. I, p. 343).

E. 4

La jurisprudence a résolu le cas du propriétaire ayant entouré la partie de son bien-fonds qui méritait d'être protégée d'un « écran protecteur » consistant en un faisceau de servitudes destinées à exclure ou à limiter la possibilité de bâtir ou une certaine forme d'exploitation,

afin de lui assurer la vue, une situation tranquille ou des alentours agréables. Privé de ses servitudes, l'exproprié a droit à une indemnité qui se détermine selon les prescriptions relatives à l'expropriation partielle ; l'indemnité correspond à la compensation du montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante (ATF 129 II 420 ; 106 Ib 381 = JdT 1982 pp. 506 ss). La jurisprudence prend notamment en considération la perte d'avantages valorisant ou protégeant l'immeuble touché : protection contre les nuisances provenant du voisinage, garantie d'une vue dégagée sur le paysage, interdiction de construire grevant le fonds voisin en vertu d'une servitude, etc. (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_148/2012 du 26 juin 2012 consid. 4.2).

Conformément à la jurisprudence, l'indemnité pour expropriation partielle se détermine selon la méthode dite de la différence, qui consiste à déduire de la valeur vénale du fonds avant l'expropriation celle du fonds après cette expropriation. Ainsi, il faut tenir compte du dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservés s'il n'y avait pas eu d'expropriation

- 11/14 - A/3851/2009 (art. 21 al. 2 LEx-GE). Un lien de causalité doit exister entre l'expropriation elle-même et la perte de la valeur vénale, à distinguer de l'effet de l'ouvrage de l'expropriant sur les biens-fonds voisins. Seul peut être indemnisé le dommage que l'exproprié aurait évité grâce à sa propriété et non l'intérêt que représenterait pour l'exproprié la non-construction de l'ouvrage (ATF 129 II 420 consid. 3.1.2 ; ATF 106 Ib 381 consid. 3a). Il n'est pas accordé d'indemnité de dépréciation pour la partie restante, lorsque la dépréciation se trouve compensée par des avantages particuliers résultant de l'entreprise de l'expropriant (art. 22 al. 1 LEx-GE).

E. 5

Il convient donc de comparer la situation des parcelles des recourants avant et après l'expropriation de leur servitude.

Pour les servitudes concernées, il faut relever en premier lieu qu'elles grevaient les mêmes parcelles qui ne représentent qu'une partie du périmètre du PLQ, soit trois parcelles sur sept, et qu'elles ne constituaient ainsi qu'un « écran de protection » partiel pour les recourants.

Seule la moitié de l'immeuble (C) qui sera érigé sur les parcelles nos 443 et 444, à proximité de la propriété des époux Rohrbach, aurait été concernée par la restriction de bâtir. Un autre immeuble (B) est prévu entièrement sur une parcelle qui ne fait pas l'objet de la restriction de bâtir. Le troisième immeuble (A), situé près de la propriété de M. Pellet, n'est que partiellement concerné puisque sa construction est prévue sur les parcelles nos 590 et 591. Quant au bâtiment prévu pour un équipement d'intérêt public, son gabarit est d'un étage sur rez. Les servitudes expropriées auraient certes permis d'en limiter la surface mais pas la hauteur.

Il découle de ce qui précède que le maintien des servitudes ne pourrait pas complètement empêcher la construction d'immeubles selon les normes de la zone 3 à proximité de leurs parcelles. De ce fait, le dommage que les recourants affirment subir, lié aux transformations du quartier et aux nuisances en termes de perte de tranquillité qu'elles impliquent, n'est pas en lien de causalité adéquate avec l'expropriation de leur servitude.

E. 6

Pour M. Pellet, il faut également prendre en compte le fait que l'immeuble qui sera construit à l'ouest de sa parcelle, bien que d'un gabarit plus conséquent, sera en partie situé à l'emplacement de deux constructions existantes. Le nouvel immeuble sera en revanche plus éloigné de 10 m et sera séparé de sa parcelle par une rangée d'arbres et des places de parking en moins grand nombre que celles existant actuellement à proximité.

L'estimation privée produite par M. Pellet fonde la dévaluation de la parcelle de celui-ci, sur sa situation en zone de développement et sur la construction prévue d'immeubles sur les parcelles voisines. Or, comme cela a été établi, la construction d'immeubles dans le voisinage n'est pas en lien de causalité

- 12/14 - A/3851/2009 adéquate avec l'expropriation et la dévaluation liée à la zone dans laquelle se trouve la parcelle, ne peut à l'évidence être considérée dans l'examen du dommage créé par l'expropriation de la servitude.

Il découle de ce qui précède que le dommage allégué par le recourant, lié à la perte de tranquillité, de vue imprenable et d'intimité, n'est pas avéré.

Compte tenu également du PLQ 29'764, en vigueur, prévoyant un IUS de 1,25, la commission était fondée à refuser toute indemnité pour l'expropriation de la servitude.

E. 7

Pour les époux Rohrbach, la situation est similaire. L'immeuble C, dont la construction est prévue à proximité de leur parcelle, est plus éloigné de leur villa que les deux bâtiments existants. En outre, une place de jeux ainsi qu'une rangée d'arbres séparera leur terrain de cette construction. Compte tenu de cette configuration et de la distance de plus de 50 m, séparant l'immeuble de leur villa, la perte d'intimité alléguée n'est pas avérée. Quant à la perte du caractère résidentiel du quartier, elle n'est pas la conséquence de l'expropriation de leur servitude, comme cela a déjà été vu plus haut.

A cela s'ajoute également que les recourants déploreraient ne pas pouvoir bénéficier d'une promotion dans le cadre d'un PLQ compte tenu des servitudes qui grevaient leur parcelle. Bien que sans rapport direct avec la présente cause, l'adoption du PLQ 29'764 et les droits à bâtir qui y sont attachés, modifient au contraire la situation en leur faveur, de sorte qu'ils ne peuvent s'en plaindre.

L'expropriation de la servitude des recourants ne donne ainsi pas droit à indemnisation.

E. 8

En conséquence, les recours seront rejetés.

Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. Pellet et un autre de CHF 500.- à celle des époux Rohrbach (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la FPLC, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 13/14 - A/3851/2009