

GE_GERICHTE ATA/343/2026 vom 14. April 2026

GE Cour de justice, 2026-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_343_2026

FR: GE_GERICHTE ATA/343/2026 du 14 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ATA/343/2026 del 14 aprile 2026

Erwägungen

E. 0

1'801'575 Prix au m2 de valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir

58

125 Total (valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir)

81'954

176'625 Valeur terrain au 31.05.2001 1'169'800

2'485'825 Valeur terrain au 01.06.2001 (assiette théorique + valeur d'usage résiduelle)

403'954

1'624'950 Différence (impact OPB) au 01.06.2001

765'846

860'875 Valeur vénale du terrain en ZDIA dès 14.11.2008

399'240

Différence (impact OPB) au regard de la valeur du terrain au 31.05.2001 (valeur au 31.05.01 – valeur dès 14.11.08) 770'560

2'086'585 Indemnité (arrondi)

770'000

2'000'000 Dans leurs calculs, ils s'en étaient tenus à la méthode de l'assiette théorique de l'expert, sans renoncer pour autant à celle de leur demande consistant à prendre en compte la surface de la parcelle pour calculer les SBP potentielles. Par ailleurs, compte tenu du temps écoulé depuis l'entrée en force de la restriction et la fixation du montant de l'indemnisation, une valeur en fonction des prix 2023

- 20/30 -

A/4424/2010

avait été intégrée dans le calcul. Pour éviter toute contestation, il avait été tenu compte d'un prix de CHF 850.-/m2, inférieur au prix moyen de la fourchette définie par P_____. Enfin, l'indemnité devait porter intérêt à 5% dès le 1er juin 2001. q. Par jugement du 18 décembre 2024, le TAPI a rejeté les requêtes formées les

E. 24

décembre 2010 et 27 mai 2011 par AB_____. Il fallait considérer que les parcelles concernées étaient devenues inconstructibles, malgré les arguments avancés par l'État de

Genève et l'AIG. Elle était affectée à une zone à bâtir adoptée conformément au droit fédéral et il fallait examiner les prétentions des requérants en appliquant les critères relatifs au déclassement et voir si les conditions positives issues de la formule Barret étaient remplies. S'agissant de la condition de l'usage futur proche probable, elle devait être considérée comme remplie. Toutefois, cette situation n'avait duré que sept ans puis la parcelle avait été affectée à la ZDIA, levant théoriquement l'impossibilité totale de construire. Le déclassement de la zone villas en ZDIA, à l'intérieur de la zone à bâtir ne pouvait par principe être considérée comme une restriction grave du droit de propriété. Il fallait examiner si le terrain se prêtait encore à une bonne utilisation économique. Sous l'angle de l'ampleur de l'atteinte, l'expertise concluait à une augmentation de valeur de 1% pour la parcelle. Ainsi, en l'absence de dommage, les mesures d'aménagement ayant affecté la parcelle des requérants n'étaient pas constitutives d'une expropriation matérielle. E. a. Par acte envoyé le 3 février 2025 et complété le 13 mars 2025, les époux AB_____ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, concluant principalement à son annulation, dans la mesure où il rejetait la demande en paiement d'une indemnité d'expropriation matérielle et au versement d'une telle indemnité de CHF 770'000.- avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2001, par l'État de Genève et l'AIG solidairement ou, subsidiairement par l'AIG seul et plus subsidiairement, par l'État de Genève seul, reprenant les chiffres et l'argumentation développée devant le TAPI. M_____ était partiale, dans la mesure où elle avait réalisé une proportion importante de mandats pour des collectivités publiques genevoises. La dimension équitable de la compensation des avantages et des inconvénients majeurs n'était pas respectée puisque l'inconvénient représentait un chiffre dix fois supérieur au montant de CHF 30'000.- définissant un avantage majeur. L'art. 5 LAT était violé. Les prix retenus par M_____ ne correspondaient pas à la valeur vénale des biens en 2001 et il en résultait que l'exigence qu'une indemnité corresponde à la pleine valeur vénale du droit exproprié n'était pas satisfaite. Il n'y avait pas d'explication sur la manière dont on passait d'un prix au m2 de terrain y compris le bâti à un prix du terrain sans le bâti.

- 21/30 -

A/4424/2010

Le prix au m2 du terrain au 31 mai 2021 pour un IUS de 0.2 devait être arrêté à CHF 400.-/m2. La méthode de M_____, d'estimer 20 ans après des valeurs de bâti sans avoir d'informations à cet égard, comportait un risque d'erreur important ; il fallait recourir à d'autres éléments, telle que l'estimation de P_____, une expertise effectuée par V_____ mentionnée par un rapport de la commission fédérale de lutte contre le bruit en 1997 ainsi que des décisions de commissions d'estimation en matière d'expropriation qui retenaient un prix de CHF 350.- à 450.-/ m2 en 2001. Les faits avaient été constatés de façon inexacte puisque c'était CHF 220.-/m2 qui avait été retenu. Le prix au m2 de CHF 180.- à la date du 14 novembre 2008 pour du terrain bâti avec une villa individuelle en ZDIA aurait dû être retenu par M_____ au lieu des CHF 300.- à 340.- retenus pour l'assiette théorique des constructions qui était excessive car affectée par l'environnement immédiat devenant industriel et artisanal. Au milieu d'une zone 5 devenue inconstructible, l'environnement était campagnard, sans voisinage proche, avec des vues bucoliques sur les champs aux alentours, alors qu'après déclassement en ZDIA, l'environnement devenait construit avec des halles industrielles d'un gabarit de 25 m. Les valeurs du terrain et d'une villa d'habitation étaient inévitablement dégradées. C'était à tort que le TAPI avait refusé de lui

allouer une indemnité de procédure en violation de l'art. 60 loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05), même en l'absence d'indemnité pour expropriation matérielle. b. Le 18 avril 2025, par un seul acte, l'État de Genève et l'AIG ont conclu au rejet du recours, répondant point par point aux arguments développés. Les recourants cherchaient à disqualifier l'expertise d'M_____, alors qu'ils avaient expressément approuvé le choix de l'expert et coopéré à ses travaux sans réserve. Ils déclaraient agréer aux principes appliqués mais pour porter à la hausse les valeurs foncières déterminantes, ils invoquaient des sources alternatives. Ils présentaient une méthode alternative de calcul de l'indemnité qui comportait un effet de levier, transformant la valeur foncière prétendue de CHF 400.-/m² en un prix du m² de CHF 600.- pour le terrain frappé de restrictions de constructibilité et à CHF 500.- pour le terrain déjà bâti. La méthode appliquée par les expertes s'agissant de la valeur vénale des terrains au 14 novembre 2008 après déclassement en ZDIA, était claire et devait être suivie. L'art. 5 LAT n'imposait pas aux cantons de définir un seuil d'indemnisation équivalent en valeur au seuil d'assujettissement à la taxe sur la plus-value pour avantage majeur. La législation genevoise ne prévoyait pas non plus un système tel qu'allégué par les recourants. À titre subsidiaire, les griefs en lien avec le taux des intérêts compensatoires et les intérêts moratoires devaient être écartés. Quant à l'indemnité de procédure réclamée par les recourants, elle n'était pas justifiée, celle-ci étant liée à l'issue du litige.

- 22/30 -

A/4424/2010

c. Le 26 septembre 2025, les recourants ont répliqué. Comme justiciables, ils n'avaient pas de méfiance a priori et avait fait confiance à l'expert. C'était après avoir pris connaissance de la faiblesse des prix au m² de terrain, en particulier pour les terrains construits, que le doute avait émergé. Ils reprenaient ensuite les griefs déjà développés et répondaient aux arguments avancés par l'État de Genève et l'AIG. d. Le 2 octobre 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 ■ LPA ■ E 5 10 ; art. 43 al. 2 et 62 al. 1 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (Lex-GE - L 7 05). 2. Le litige consiste à déterminer si c'est à bon droit que le TAPI a refusé aux recourants une indemnité pour expropriation matérielle en lien avec la restriction à la constructibilité de leurs parcelles qui résulterait de l'application des art. 22 LPE, 31 OPB et de l'annexe 5 de l'OPB ainsi que de l'affectation des biens-fonds à la ZDIA. 3. Une expropriation matérielle se dit d'une mesure de restriction à la propriété privée fondée sur du droit public, qui a des effets jugés équivalents à ceux d'une mesure d'expropriation formelle, de sorte que l'autorité doit traiter l'administré de la même manière que si elle l'expropriait formellement, c'est-à-dire en l'indemnisant pleinement de son dommage (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2e éd., 2025, n. 2287). 3.1 L'art. 26 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) dispose qu'une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. Depuis 1980, l'art. 5 al. 2 LAT prévoit qu'une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation. 3.2 Selon une jurisprudence bien établie, il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. et de

l'art. 5 al. 2 LAT lorsque l'usage actuel d'une chose ou son usage futur prévisible est interdit ou restreint de manière particulièrement grave, de sorte que l'intéressé se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété. Une atteinte de moindre importance peut aussi constituer une expropriation matérielle si elle frappe un ou plusieurs propriétaires de manière telle qu'ils devraient supporter un sacrifice trop considérable, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement (ATF 131 II 151 consid. 2.1 ; 125 II 431 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_131/2024 du 25 août 2025 consid. 3.1).

- 23/30 -

A/4424/2010

3.3 Les conditions de l'expropriation matérielle sont la gravité de l'atteinte ou le sacrifice particulier ainsi que l'usage actuel ou futur prévisible du bien-fonds, soit en général la possibilité de l'affecter à la construction. Il n'y a cependant, en principe, pas lieu à indemnisation si les restrictions sont fondées sur des motifs de police ou si l'absence de droits à bâtir résulte non pas d'une mesure de restriction apportée à la propriété tel un déclassement, mais d'une mesure qui constitue la concrétisation du véritable contenu de la propriété (Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, Manuel de droit administratif, 3e éd. 2025, n. 1747 à 1757 ; Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2e éd., 2025, n. 2299 ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 388 à 395). 3.4 S'agissant du seuil de gravité, une restriction à la propriété doit être particulièrement grave mais le Tribunal fédéral n'a pas fixé de taux de dépréciation déterminé (Jean-Baptiste ZUFFEREY, op. cit. n. 390). Il s'agit donc d'examiner les circonstances d'espèce en tenant compte des conséquences qu'entraîne la restriction, non seulement sur la partie du bien-fonds sur laquelle elle porte, mais aussi sur l'ensemble de la parcelle, cas échéant. (Territoire & Environnement, Obligation d'indemniser en cas de dézonage, Espace Suisse, 4/2019, p. 12-13). Il ressort de la jurisprudence en la matière que de manière générale, un propriétaire n'a le droit de se voir indemniser que si la restriction litigieuse lui interdit de faire de son fonds un usage conforme à la destination et qui soit économiquement rationnel et intéressant. La garantie de valeur de la propriété ne protège par la faculté de vouer toujours et partout un fonds à son exploitation financièrement la plus rentable ; alors que la jurisprudence fixe la limite du tolérable sans indemnisation entre 10 et 15% de perte de valeur en matière d'expropriation formelle des droits du voisinage, elle la situe plutôt entre 30 et 40% en matière d'expropriation matérielle (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, op. cit., n. 2303). Le Tribunal fédéral a notamment estimé qu'avec une perte de valeur de 20% en lien avec une réduction du volume de construction autorisable, une atteinte n'était pas suffisamment grave pour équivaloir à une expropriation matérielle. Il a retenu que dans les circonstances du cas d'espèce, l'usage du fonds étant conservé, les recourants pouvaient continuer d'habiter leur maison ou la louer en l'entretenant pour en tirer un revenu. Seule l'utilisation future des immeubles était donc restreinte (ATF 97 I 632 consid. 7b). Le critère déterminant est de savoir si le propriétaire peut encore, après la restriction, faire un usage économiquement rationnel et conforme à sa destination de l'immeuble. Si tel est le cas, même des restrictions sévères à l'usage de la propriété doivent être supportées sans indemnité (ATF 123 II 481 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_412/2018 du 31 juillet 2019 consid. 4.5). Globalement, les arrêts publiés permettent d'aboutir à la conclusion qu'une diminution de valeur équivalente ou inférieure à un cinquième de la valeur du bien-fonds ne sera jamais considérée comme analogue à une expropriation, et une diminution équivalente à un tiers ne le

A/4424/2010

sera que très rarement (Enrico RIVA, in Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander TUCH/Pierre TSCHANNEN [éd], Commentaire LAT, ad art. 5 LAT n. 211 et les arrêts cités). Les recourants eux-mêmes, dans leurs écritures devant le TAPI (réplique du 5 octobre 2017, p. 22) ne contestent pas cette analyse. 3.5 Les dates déterminantes pour apprécier l'existence d'une expropriation matérielle est celle de l'entrée en vigueur des mesures restrictives (ATF 132 II 218 consid. 2.4), soit en l'occurrence le 1er juin 2001, date de l'entrée en vigueur de l'annexe 5 de l'OPB, comme l'a admis le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 octobre 2018 cité précédemment (arrêt du Tribunal fédéral 1C_605/2017 consid. 3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_460/2014 du 15 juin 2015 consid. 2.2) ainsi que celle du 14 novembre 2008, date de la création de la ZDIA à laquelle sont affectées les parcelles concernées. 3.6 En principe, seules les restrictions définitives de la propriété atteignent l'intensité d'une expropriation matérielle. Il ressort de la jurisprudence que l'atteinte doit avoir duré un certain temps, sans qu'aucune limite claire ne puisse être déduite. Toutefois les interdictions de construire prononcées pour une durée inférieure à dix ans n'ont jamais été considérées comme équivalant à une expropriation (Jean-Baptiste ZUFFEREY, op. cit, n. 390 ; Territoire & Environnement, Obligation d'indemniser en cas de dézonage, Espace Suisse, 4/2019, p. 16 ; Enrico RIVA, op. cit., ad art. 5 LAT n. 221 et 222.). 4. En l'espèce, la condition de l'ampleur de l'atteinte reste disputée. Le TAPI, se fondant sur les résultats de l'expertise d'M_____, a retenu que les parcelles des recourants ont subi une augmentation de 1% de leur valeur lors de leur affectation en ZDIA et que la durée de sept ans, pendant laquelle elles auraient subi une dépréciation par l'adoption des VLI, n'était pas suffisante pour remplir cette condition. Les recourants remettent en cause cette conclusion, soulevant en premier lieu plusieurs griefs en lien avec l'expertise d'M_____, qu'il convient d'examiner successivement. 4.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées). 4.2 L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). Elle peut notamment recourir, s'il y a lieu, à une expertise (art. 20 al. 2

A/4424/2010

let. e LPA), dont le juge apprécie librement la force probante. L'expertise représente un moyen de preuve (art. 38 LPA) ordonné lorsque l'établissement ou l'appréciation de faits pertinents requièrent des connaissances et compétences spécialisées – par exemple techniques, médicales, scientifiques, comptables – que l'administration ou le juge ne possèdent pas (ATA/1291/2024 du 5 novembre 2024 consid. 2.2 ; ATA/656/2023 du 20

juin 2023 consid. 2.2 et les arrêts cités). Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de son opinion que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 = JdT 2012 II p. 489, 494 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_275/2023 du 7 août 2023 consid. 4.1 et les arrêts cités). 4.3 Selon les recourants, M_____ serait partielle dans la mesure où elle a réalisé une proportion importante de mandats pour des collectivités publiques genevoises. Or, il appert que dans son offre du 15 juillet 2021, M_____ donne des références dont les collectivités publiques pour lesquelles elle a déjà eu l'occasion de procéder à des évaluations, parmi lesquelles figurent notamment l'État de Genève, la Ville de Genève et différentes communes. Cette offre a été contresignée par le mandataire des recourants le 16 août 2021 et ces informations sont également notoires, puisqu'elles sont notamment sur le site internet de la société. Les recourants ont ainsi eu de nombreuses occasions, au cours de l'instruction à laquelle a procédé le TAPI, d'éclaircir la question du volume d'expertises confiées par des entités publiques. Non seulement les recourants n'ont pas remis en cause l'impartialité des expertes devant le TAPI, mais ils n'invoquent pas de fait nouveau qui devrait être pris en compte sur cette question. De plus, ils ne démontrent pas, ni même n'allèguent, en quoi la prétendue partialité des expertes aurait biaisé les résultats de leur expertise. Leur grief, qui doit être considéré comme sans substance et tardif, sera en conséquence écarté. 4.4 Les recourants soutiennent que les prix retenus dans l'expertise ne correspondent pas à la valeur vénale des biens en 2001 en zone 5. 4.4.1 La valeur vénale d'un bien est la valeur qui lui est attribuée dans des circonstances normales, à une époque déterminée et à l'occasion d'un échange d'ordre économique. La loi et la jurisprudence considèrent que la valeur vénale d'un bien est le prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié pouvait raisonnablement espérer en obtenir en cas de vente. Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, étant précisé que les prix spéculatifs, ou au contraire de bradage, ne doivent pas être pris en compte. Elle doit être fixée selon des critères objectifs, en tant compte de tous les éléments de fait et de droit qui seraient pris en considération par des acheteurs potentiels

- 26/30 -

A/4424/2010

(Jean-Marc SIEGRIST, L'estimation des biens expropriés, in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER, La maîtrise du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 44). 4.4.2 Les recourants estiment que le nombre de transactions sur lesquelles M_____ a fondé son analyse est trop restreint et que l'extrapolation du prix du terrain nu déduit du prix des transactions n'est pas démontrée. Les recourants n'apportent aucun élément à l'appui de leur première critique, qu'ils avaient déjà soulevée devant le TAPI, concernant les transactions prises en compte dans l'expertise. Invités à produire des transactions qui n'auraient pas été prises en compte par les expertes, ils ont échoué et il faut dès lors conclure que le marché, tel que pris en compte par l'expertise, correspond à celui existant en 2000 et 2001. 4.4.3 Quant à prendre en compte la valeur selon la fourchette de CHF 350.- à 450.- /m² invoquée par les recourants, fondée sur les valeurs publiées par P_____ et données par le témoin S_____, gérant de cette société, il faut préciser qu'elle n'intègre par les nuisances générées par le trafic aérien, comme exposé par le témoin. Cette précision permet de retenir que cette valeur ne peut être prise en

compte pour estimer la valeur de la parcelle concernée dans la présente procédure, contrairement à celle estimée par M_____, seul les conséquences de l'inconstructibilité liée à l'adoption des VLI étant pertinentes pour évaluer la perte de valeur subie. Quant à des compensations pour l'expropriation formelle des droits de voisinage, en lien avec les nuisances sonores subies, les recourants ont déjà obtenu le financement de travaux d'insonorisation de leur villa. 4.4.4 Concernant l'analogie que font les recourants entre les prix retenus par la jurisprudence en matière d'expropriation formelle, pour des parcelles sises à C_____, en 1985, leur raisonnement ne peut être suivi, dans la mesure où il ne tient pas compte de l'évolution des prix entre 1985 et 2001 de parcelles particulièrement exposées au bruit du trafic aérien et à ses nuisances. Il n'est notamment pas possible d'adhérer, sans autres éléments, qui font défaut en l'espèce, à la théorie qui voudrait que la valeur de ces parcelles ait simplement suivi l'évolution générale des prix de l'immobilier dans le canton. 4.4.5 Les recourants se prévalent également, pour tenter de justifier un prix du terrain de CHF 400.-/m2, d'une décision de la commission fédérale d'estimation du premier arrondissement du 16 août 1994, laquelle retenait que le prix au m2 d'un terrain en zone villas dans la campagne genevoise était de l'ordre de CHF 400.-. Toutefois, l'absence des caractéristiques et de précisions sur la situation de la parcelle concernée ne permet pas de procéder à l'analogie que préconisent les recourants. 4.4.6 Quant à la cause évoquée ayant donné lieu à une convention transactionnelle conclue à la suite d'une décision de la commission du 17 décembre 2008, elle ne peut non plus servir de base de comparaison, faute notamment d'être définitive et

- 27/30 -

A/4424/2010

également parce qu'elle a été conclue sans expertise immobilière (ACOM/121/2008). 4.4.7 Les recourants évoquent également la pratique de l'office cantonal du logement (ci-après : OCLPF). Or, les prix admis par l'OCLPF en tant que coût de l'acquisition du foncier dans les plans financiers utiles au contrôle des loyers et prix de vente des logements dans les zones de développement (art. 5 al. 1 à 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35) ne sont pas considérés par la jurisprudence comme permettant de déterminer la valeur vénale. En effet, ce prix ne correspond pas à la valeur vénale puisqu'il est fixé, comme prix maximum admissible, dans le cadre du plan financier d'un projet de construction et non dans celui de l'achat d'un bien immobilier, de plus, appelé à être remplacé par les nouvelles constructions en zone de développement (arrêt du Tribunal fédéral 1C_141/2013 du 5 septembre 2013 consid. 5.2 confirmant l'ATA/828/2012. 4.4.8 Les recourants se prévalent également du rapport V_____ de 1997 relatif au Rapport de la commission fédérale pour l'évaluation des valeurs limites d'immissions pour le bruit qui indique des valeurs de terrains, non bâtis de 500.- m2. Toutefois, le rapport indique une marge d'incertitude entre 35 et 50%, impliquant ainsi des chiffres proches de ceux retenus par M_____. 4.4.9 Les recourants entendent finalement faire application d'une manière différente de calcul tout en déclarant adopter la méthode retenue dans l'expertise. Sa démonstration, dans la mesure où elle peut être comprise, retient notamment une majoration du terrain disponible à + 50% mais sur la base du prix global et non du prix de l'assiette théorique occupée par les constructions existantes. Déjà sur ce point, sa démonstration, contraire à la logique de l'évaluation, ne saurait être suivie. 4.5 En conclusion sur ce point, il faut constater qu'aucune des sources citées dans le recours ne permet de soutenir de façon convaincante la valeur de CHF 400.-/m2 avancée par les

recourants qui ne font, finalement, que substituer leur propre appréciation à celle des expertes. Il s'avère que la méthode utilisée pour déterminer le prix des seuls terrains à partir de la valeur globale d'une transaction, qui a été exposée par M_____, lors de l'audition du 11 novembre 2022 devant le TAPI ainsi que dans son expertise, n'a pas été valablement remise en cause par les recourants, lesquels n'ont pas non plus demandé les compléments d'explications dont ils semblent déplorer l'absence. Dans cette expertise à laquelle ont procédé les expertes désignées sur proposition commune de toutes les parties, figure une analyse minutieuse de la parcelle et de sa situation, retenant notamment les critères d'appréciation propres tels que la configuration, la taille, la centralité, l'environnement direct, les nuisances, etc. cela sur le plan macro (desserte en transports publics, situation, commodités nécessaires, écoles, etc.) ainsi que sur le plan micro (situation par rapport au village, aux routes, aux accès et les caractéristiques de la parcelle, de la maison qu'elle contient et des

- 28/30 -

A/4424/2010

aménagement ainsi que les vis-à-vis). Les nuisances ont été relevées, que ce soit le bruit des avions et le trafic du chemin D_____. S'agissant des valeurs prises en compte au 14 novembre 2008, elles sont fondées sur la même méthode et la prise en compte des prix payés par la X_____, qui varient entre CHF 150 et 300.-/m². Cette analyse détaillée faite avec une méthodologie qui n'est, en définitive, pas critiquée par les parties, ne peut donc qu'être qualifiée de complète et il n'y a dès lors aucun motif qui permettrait de ne pas retenir les conclusions de l'expertise et c'est donc à juste titre que le TAPI s'est fondé sur ces chiffres pour déterminer la valeur vénale du bien et la gravité de l'atteinte qui aurait été portée au bien de la recourante par l'adoption des VLI et son déclassement en ZDIA. Les griefs des recourants doivent donc être écartés. 4.6 Les recourants estiment encore que la compensation entre les avantages et les inconvénients majeurs au sens de l'art. 5 al. 1 LAT n'est pas respectée dans l'application faite par le TAPI de la notion de gravité. Les avantages majeurs ayant un seuil de valeur de CHF 30'000.- fixé aux art. 30E ss LaLAT ; il convenait de retenir le même seuil, s'agissant des inconvénients. Cependant, l'interprétation qu'ils font de l'art. 5 LAT n'est soutenue par aucune jurisprudence, ni aucun auteur de doctrine. Au contraire, il est admis que l'art. 5 al. 2 LAT concerne un cas d'inconvénient majeur dû à une mesure d'aménagement pour lequel la Constitution a déjà prévu une pleine indemnité comme conséquence juridique, excluant de fait l'application de l'al. 1 et le réservant aux cas d'inconvénients qui n'atteindraient pas l'intensité d'une expropriation matérielle (Enrico RIVA, op. cit., ad art. 5 LAT n. 14 et 17). À cela s'ajoute que le législateur genevois, même s'il fallait admettre qu'il pouvait créer un régime compensatoire pour des inconvénients de moindre gravité, a adopté une loi dont le texte est clair (art. 30E et 30F LaLAT) qui précise que la notion d'avantage repose sur une augmentation de valeur de plus de CHF 30'000.- et celle d'inconvénient requiert la reconnaissance d'un cas d'expropriation matérielle. Le législateur genevois n'a donc pas souhaité adopter une indemnisation qui serait versée à des conditions plus souples que celle posées par la jurisprudence au sujet de l'expropriation matérielle, comme cela ressort également des travaux préparatoires (MGC 2007-2008/I A 278). Ainsi, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cet argument qui s'avère infondé. 5. Les recourants ont également recouru contre le refus du TAPI de leur allouer une indemnité de procédure en violation de l'art. 60 LEx-GE. Selon eux, ils pourraient prétendre à l'indemnisation pour leurs frais d'avocat, même si

aucune indemnité d'expropriation matérielle ne leur a été allouée. 5.1 L'art. 60 LEx-GE applicable s'agissant de la procédure devant le TAPI dans les cas de demandes d'indemnité pour expropriation matérielle (art. 43 al. 2 LEx-GE),

- 29/30 -

A/4424/2010

prévoit que le TAPI peut allouer aux expropriés auxquels la procédure d'expropriation a occasionné des frais (notamment des honoraires d'avocats), une indemnité équitable à titre de dépens, dont le montant est déterminé dans la décision. La chambre de céans a déjà été amenée à répondre négativement à la question de savoir si, lorsque la demande d'indemnité d'expropriation matérielle est refusée, une indemnité équitable au sens de l'art. 60 LEx-GE pouvait quand même être allouée par le TAPI. Il a été retenu que les termes d'exproprié et d'expropriant figurant dans cette disposition ne pouvaient pas s'appliquer lorsque les prétentions en expropriation matérielle étaient entièrement rejetées. Seules les dispositions ordinaires de la procédure administrative s'appliquaient alors (ATA/1841/2019 du 20 décembre 2019 consid. 2 ; ATA/1842/2019 du 20 décembre 2019 consid. 2). C'est donc à juste titre que le TAPI n'est pas entré en matière sur la demande des recourants s'agissant d'une indemnité de procédure. En conséquence, le grief des recourants sera écarté. En tous points infondé, le recours doit être rejeté. 6. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée, les intimés n'y ayant notamment pas conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.