

GE_GERICHTE ATA/346/2026 vom 14. April 2026

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_346_2026

FR: GE_GERICHTE ATA/346/2026 du 14 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ATA/346/2026 del 14 aprile 2026

Erwägungen

E. 0

960'075 Prix au m2 de la valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir

87 125 Total (valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir)

65'511 94'125 Valeur terrain au 31.05.2001 705'800

1'499'825 Valeur terrain au 01.06.2001 (assiette théorique + valeur d'usage résiduelle)

319'511 865'950 Différence (impact OPB) au 01.06.2001

386'289 633'875

- 17/36 - A/1685/2011 Indemnité (arrondi)

390'000 635'000

Parcelle n° 1'623 31.05.01 01.06.01 27.06.23 Surface totale (y. c. dépendance) 1'158 Prix au m2 de base 400

850 Calcul de la perte de valeur au 01.06.2001 de la portion inconstructible (sans valeur d'usage résiduelle) 463'200

984'300 Prix au m2 de la valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir

57 125 Total (valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir)

66'006 144'750 Valeur terrain au 31.05.2001 463'200

984'300 Valeur terrain au 01.06.2001 (valeur d'usage résiduelle)

66'006 144'750 Différence (impact OPB) au 01.06.2001

397'194 839'550 Indemnité (arrondi)

400'000 840'000

Indemnité totale

790'000 1'475'000 Dans ses calculs, il s'en était tenu à la méthode de l'assiette théorique de l'expert, sans renoncer pour autant à celle de sa 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 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 H_____. Enfin, l'indemnité devait porter intérêt à 5% dès le 1er juin 2001. q. Par jugement du 18 décembre 2024, le TAPI a admis partiellement la requête formée le 27 mai 2011 par A_____.

- 18/36 - A/1685/2011 Il fallait considérer les parcelles concernées comme étant inconstructibles, malgré les arguments avancés par l'État de Genève et l'AIG. Elles étaient affectées à une zone à bâtir adoptée conformément au droit fédéral et il fallait examiner les prétentions du requérant en appliquant les critères relatifs au déclassement et voir si les conditions positives issues de la formule Barret étaient remplies. Ce qui était le cas en l'espèce. S'agissant de la condition de l'usage futur proche probable, elle devait être considérée comme remplie et le principe de l'obtention d'une indemnité pour expropriation matérielle devait être reconnue dans son principe. Fondée sur l'expertise, la moins-value foncière s'élevait respectivement à CHF 220'000.- et CHF 200'000.- pour les parcelles nos 4'789 et 1'623, soit un montant total de CHF 420'000.-. Ce montant portait intérêts à compter du 30 mai 2006, date à laquelle le requérant avait sollicité pour la première fois une indemnisation de l'État de Genève et de l'AIG : 5% l'an du 30 mai 2006 au 31 décembre 2009 ; 3% l'an du 1er janvier 2010 au 1er décembre 2010 ; 2.75% l'an du

E. 2

Deux recours ont été déposés contre le jugement du TAPI. D'une part, l'État de Genève et l'AIG font grief au TAPI d'avoir admis que les conditions d'une expropriation matérielle étaient remplies et plus précisément d'avoir retenu qu'il s'agissait d'un cas de déclassement. D'autre part, A_____ conteste le montant de l'indemnité pour expropriation matérielle fixée par le TAPI. Il convient donc d'examiner en premier lieu si les conditions d'une expropriation matérielle sont remplies en l'espèce, puis, cas échéant, le montant de l'indemnité.

E. 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).

E. 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.

E. 4

Selon une jurisprudence bien établie, il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. (correspondant à l'art. 22ter al. 3 a 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).

E. 4.1

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

- 22/36 - A/1685/2011 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).

E. 4.2

C'est sur cette dernière condition que porte le recours de l'État de Genève et de l'AIG qui estiment que les restrictions à la propriété découlant des limites fixées par l'OPB ne constituent que la concrétisation du véritable contenu de la propriété, aucun déclassement ne pouvant être retenu.

E. 4.2.1

La distinction entre déclassement et concrétisation de la propriété consiste à qualifier juridiquement une restriction au droit du propriétaire, soit de déclassement (*Auszonung*), lorsque le bien-fonds est classé dans une zone inconstructible, alors qu'il était auparavant en zone constructible en vertu d'un plan conforme aux exigences formelles et matérielles de la LAT, pouvant cas échéant donner lieu à indemnisation, soit de non-classement ou refus de classer (*Nicht-Einzonung*) lorsque le bien-fonds est affecté à une zone inconstructible tandis qu'il se trouvait auparavant en zone constructible en vertu d'un plan non conforme aux exigences formelles et matérielles de la LAT. Dans ce dernier cas, le Tribunal fédéral retient qu'il n'y a pas lieu d'indemniser le propriétaire touché car le dézonage concrétise le véritable contenu de la propriété privée (Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 396).

E. 4.2.2

Le critère essentiel pour qualifier une mesure de non-classement ou de déclassement est la conformité aux principes de la LAT du plan d'affectation, critère qui peut être interprété plus ou moins largement (Maya HERTIG RANDALL, *L'expropriation matérielle*, in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER [éd.], *La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, 2009, p. 125 s.). Cette auteure relève que la jurisprudence du Tribunal fédéral se montre soucieuse de la sécurité juridique et de la stabilité des plans, refusant de remettre continuellement en question la conformité des mesures de planification à la LAT et de subordonner les intérêts des propriétaires aux objectifs de l'aménagement du territoire (Maya HERTIG RANDALL, *op. cit.*, p. 127). D'autres auteurs relèvent que cette distinction a été sujette à débats dès son apparition dans une affaire jugée en 1979 (ATF 105 Ia 330 = JdT 1981 I 493) relative à la protection des eaux et l'est restée depuis lors (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 2316). Les cas dans lesquels le Tribunal fédéral a considéré que le plan adopté suite à l'entrée en vigueur de la LAT n'était pas conforme aux exigences de cette loi ont surtout porté sur leur conformité à l'art. 15 LAT limitant la taille de la zone à bâtir aux besoins à couvrir dans les

- 23/36 - A/1685/2011 quinze ans, retenant à plusieurs occasions qu'ils ne remplissaient pas cette condition (notamment ATF 149 II 368 consid. 3.2 = SJ 2023 804 ; ATF 131 II 728 = JdT 2006 I 644 ; Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, op. cit., n. 1749b et les références citées).

E. 4.2.3

À Genève, la situation est particulière puisqu'en 1987, le Grand Conseil a décidé d'adopter la LaLAT qui reconnaît globalement les zones à bâtir déjà délimitées antérieurement – non surdimensionnées – en tant que zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de retenir que cette loi visait clairement à mettre en œuvre, dans le canton, les principes de la loi fédérale, en particulier en matière de plans d'affectation (art. 1 let. b LaLAT et Exposé des motifs du Conseil d'État in Mémorial des séances du Grand Conseil 1985, p. 1904 ss, 1908). Ainsi, selon l'art. 12 al. 1 LaLAT, pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci était réparti en zones, dont les périmètres étaient fixés par des plans annexés. Un de ces plans fixait le périmètre de la 5e zone à B _____ et correspondait, dans le cas des terrains litigieux, au périmètre d'une zone constructible d'un plan auparavant annexé à une ancienne version de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses. Le plan de zones mentionné à l'art. 12 LaLAT a ainsi été adopté par le Grand Conseil, autorité en principe compétente pour décider de l'affectation du sol dans le canton de Genève (art. 15 al. 1 LaLAT) ; cette décision a été prise à l'occasion de l'adoption de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, et ceci dans le délai de huit ans fixé par l'art. 35 al. 1 let. b LAT. Si l'autorité cantonale de planification a choisi, à ce moment-là, de confirmer la délimitation de la 5e zone telle qu'elle avait été prévue plusieurs décennies auparavant, cela ne signifie pas qu'elle aurait alors renoncé à mettre en œuvre les principes du droit fédéral relatifs aux plans d'affectation et à la limitation de l'étendue des zones à bâtir (art. 3 al. 3 et art. 15 LAT). Le plan directeur cantonal adopté le 15 septembre 1989 par le Grand Conseil, également dans le but de satisfaire aux exigences de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 6 ss LAT), indique à cet égard que la situation du canton de Genève est particulière, parce que les autorités cantonales avaient déjà, en 1929 et en 1952 notamment, pris des mesures de planification aux fins de limiter l'extension du territoire constructible ; cette spécificité, par rapport à la situation d'autres cantons, empêchait d'envisager, globalement, une réduction des anciennes zones à bâtir qui n'étaient pas surdimensionnées et qui devaient plutôt faire l'objet d'adaptations ponctuelles, le cas échéant (plan directeur cantonal de 1989, introduction, p. 6-7). Le Tribunal fédéral a donc retenu qu'à travers la modification législative de 1987, le canton avait voulu mettre en place une réglementation conforme au droit fédéral (ATF 129 II 225 et l'arrêt du Tribunal fédéral 1A.211/2003 du 29 mars 2004).

E. 4.2.4

Il faut relever que l'ATF 129 II 225 concernait un refus d'autorisation de construire sur une parcelle située à B _____, à proximité de l'aéroport, dans une zone soumise aux nuisances sonores du trafic aérien. À l'époque des faits, les valeurs relatives aux nuisances sonores contenues dans l'OPB n'étaient pas applicables en l'état, faute de cadastre du bruit. L'État de Genève, recourant, avait

- 24/36 - A/1685/2011 allégué que quinze ans après l'échéance du délai de l'art. 35 al. 1 let. b LAT, soit en 2002, le canton n'avait toujours pas adopté un plan d'affectation délimitant des zones à bâtir conformément aux principes du droit fédéral puisque la création de la 5e

zone résidentielle résultait d'un plan largement antérieur à la LAT (plan de 1952). Cette argumentation a été écartée par le Tribunal administratif qui avait retenu que même dans l'hypothèse où le plan des zones n'aurait plus de « validité formelle » depuis le 1er janvier 1988, il devait néanmoins être appliqué car les autorités compétentes avaient toujours agi « comme si ce plan constituait malgré tout une référence pour l'aménagement de ce périmètre ». Le Tribunal fédéral a conclu à cette occasion qu'on ne saurait prétendre que le canton de Genève avait de façon générale renoncé à définir l'affectation de la zone à bâtir conformément aux exigences du droit fédéral (ATF 129 II 225 consid. 1.3.3).

E. 4.2.5

Dans un autre arrêt, qui concernait une parcelle située en bordure de l'Arve, le Tribunal fédéral a retenu que dans cette situation particulière, un classement en zone à bâtir ne paraissait pas inconciliable, lors de l'adoption de la LaLAT, avec les impératifs de protection des rives des cours d'eau selon le droit fédéral. Le fait que, quelques années plus tard, en élaborant une législation spéciale relative à la protection de l'Arve, l'autorité cantonale avait accordé une importance plus grande à la préservation des rives et de leurs abords signifiait que de nouveaux éléments d'appréciation avaient été pris en compte avec l'évolution des circonstances. Cela pouvait sans doute justifier une adaptation du plan. Il ne pouvait cependant en déduire que la mesure d'aménagement décidée en 1987 par le Grand Conseil, en d'autres circonstances mais déjà dans le but de définir l'affectation des zones conformément à la LAT, violait les règles du droit fédéral sur la délimitation des zones à bâtir (arrêt du Tribunal fédéral 1A.211/2003 précité).

E. 4.2.6

Une partie de la doctrine a retenu, s'agissant de Genève, principalement sur la base des deux premiers arrêts précités, qu'en raison de l'adoption le 4 juin 1987 de la LaLAT qui visait clairement à mettre en œuvre, dans le canton, les principes de la LAT, en particulier en matière de plans d'affectation, un plan d'affectation conforme au droit fédéral quant à la forme et au contenu était entré en vigueur à Genève. Les mises en zone non constructible survenues ultérieurement devaient être qualifiées de déclassement (Enrico RIVA, in Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire LAT, ad art. 5 LAT n. 187).

E. 4.3

Ainsi, selon le raisonnement suivi par le TAPI, le Grand Conseil avait décidé en 1987, sous la forme d'une loi, de reconnaître globalement les zones à bâtir déjà délimitées – non surdimensionnées – en tant que zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT et le Tribunal fédéral avait déjà été amené à constater qu'à travers la modification législative de 1987, le canton avait voulu mettre en place une réglementation conforme au droit fédéral et qu'ainsi, les classements ultérieurs en zone non constructible devaient être qualifiés de déclassements. Il fonde son raisonnement sur les ATF 129 II 225 consid. 1.3.3 et l'arrêt du Tribunal fédéral - 25/36 - A/1685/2011 1A.211/2003 du 29 mars 2004 ainsi que sur le raisonnement tenu par Enrico RIVA (op. cit., ad art. 5 LAT n.187).

E. 4.4

Selon l'État de Genève et l'AIG, en revanche, les parcelles n'avaient pas fait l'objet d'une première planification conforme au droit fédéral le 18 septembre 1987 et elles demeuraient impropres à l'habitat et donc inaptes à être incorporées en 5e zone. L'art. 24 al. 1 LPE avait

succédé à l'art. 62 al. 3 de l'ancienne ordonnance sur la navigation aérienne du 14 novembre 1973 (ONA) comme définissant le réel contenu du droit de propriété. Les parcelles concernées ne faisaient pas partie des terrains déjà largement bâtis tels que précisés par la jurisprudence, soit un milieu bâti de manière compacte comportant des accès et des infrastructures présentant les caractéristiques d'une « agglomération » (ATF 132 II 218 consid. 4.1). Il ne s'agissait donc pas non plus d'une zone à bâtir provisoire au sens de l'art. 36 al. 3 LAT. Pour les terrains non construits, la situation était encore plus claire et leur incorporation en 5e zone de construction intervenue le 18 septembre 1987 avait contrevenu à l'art. 62 al. 3 ONA prohibant la création de nouvelles zones à bâtir réservées à la construction d'habitations et à l'art. 3 al. 3 LAT. Pour toutes ces parcelles, l'incorporation en 5e zone à bâtir du 18 septembre 1987 n'avait pas été constitutive d'une première planification conforme au droit fédéral et de ce fait, l'entrée en vigueur le 1er juin 2001 de l'annexe 5 à l'OPB n'avait entraîné aucun changement de statut. Le secteur était destiné à évoluer dans son affectation selon le plan directeur cantonal 2030 (fiche A20 et P10) et cette mesure d'aménagement créerait la première mesure de planification conforme au droit fédéral.

E. 4.5

Le raisonnement des intimés ne peut être suivi. En effet, il appert qu'en plus de la jurisprudence et de la doctrine citées ci-dessus, le Tribunal fédéral a déjà retenu, dans l'arrêt qu'il a rendu sur la prescription des demandes d'indemnité pour expropriation matérielle, confirmant l'arrêt de la chambre de céans, que c'était dès le 1er juin 2001, date de l'entrée en vigueur de la deuxième version de l'annexe 5 de l'OPB, que l'inconstructibilité des parcelles, affectées d'une charge sonore de 64 à 65 dB (A) de jour, ressortait d'une norme et qu'à partir de cette date, l'interdiction de construire des logements sur les parcelles en cause déployait un effet concret et opposable aux propriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C_605/2017 précité consid. 3.4). Son raisonnement a été le suivant : les terrains concernés étaient classés en zone de bruit NNI B par le plan des zones de bruit du 2 septembre 1987 et ne pouvaient pas accueillir de bâtiments d'habitation (ancien art. 42 al. 1 précité de l'ordonnance sur l'infrastructure aéronautique du 23 novembre 1994 (RO 1994 p. 3063), contrairement aux parcelles sises en zone NNI C, sur lesquelles des bâtiments d'habitation insonorisés étaient autorisés. Toutefois, les restrictions à la constructibilité liées à ces zones de bruit avaient perdu toute portée s'agissant des parcelles situées près de l'aéroport de Genève, après un arrêt du Tribunal fédéral du 12 juillet 1995, dans lequel il a été retenu que les zones de bruit A et B étaient

- 26/36 - A/1685/2011 surdimensionnées et qu'une grande partie des parcelles aurait dû être en réalité affectée à la zone C, voire soustraite à toute restriction fondée sur la législation fédérale sur l'aviation (ATF 121 II 317 consid. 12 p. 343 ss). À cette date, l'inconstructibilité des parcelles litigieuses n'était donc pas définitive. L'art. 42 précité de l'ordonnance sur l'infrastructure aéronautique a été abrogé le 1er mai 2000 lors de la modification du 12 avril 2000 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit et l'adoption de la première version de l'annexe 5 de l'OPB (RO 2000 1388) ; cette première version fixait la VLI de jour, pour le degré de sensibilité II, à 65 dB (A) et à 57 dB (A) de nuit ; elle prévoyait cependant un facteur de correction $K = -2$ de jour pour le bruit provenant de l'aviation commerciale (chiffre 4 de la première version de l'annexe 5 de l'OPB), ce qui fixait la VLI à 67 dB (A) de jour. À cette date, les parcelles litigieuses, affectées d'une charge sonore de 64 à 65 dB (A) de jour, étaient donc encore constructibles. Dans un arrêt

du 8 décembre 2000, le Tribunal fédéral a toutefois constaté que cette annexe 5 de l'OPB violait l'art. 74 Cst. et les art. 13 al. 2 et 15 LPE, les valeurs limites d'exposition au bruit des aéroports nationaux retenues ne garantissant pas une protection suffisante par rapport aux objectifs de la LPE ; les VLI des aéroports nationaux que la commission fédérale pour l'évaluation des VLI pour le bruit avait prévues dans son 6e rapport partiel de septembre 1997 demeuraient applicables (ATF 126 II 522 consid. 44 à 46). En conséquence, le Conseil fédéral a adopté, le 30 mai 2001, la version actuelle de l'annexe 5 de l'OPB, entrée en vigueur le 1er juin 2001 et fixant la VLI de jour à 60 dB (A) pour le degré de sensibilité II (RO 2001 1610). Par conséquent, c'est dès le 1er juin 2001, date de l'entrée en vigueur de la deuxième version de l'annexe 5 de l'OPB, que l'inconstructibilité des parcelles, affectées d'une charge sonore de 64 à 65 dB (A) de jour, ressort d'une norme. À partir de cette date, l'interdiction de construire des logements sur les parcelles en cause déployait un effet concret et opposable aux propriétaires. Précisant que, si les parcelles avaient été exposées dès le 1er mai 2000 à une charge de bruit dépassant les VLI fixées par la première version de l'annexe 5 OPB, elles seraient devenues inconstructibles à cette date et le seraient restées ultérieurement, les VLI ayant été corrigées à la baisse. Tel n'est cependant pas le cas des parcelles nos 4'789, 1'623 et 2'558.

E. 4.6

À cela s'ajoute que l'État de Genève et l'AIG invoquent le fait que 37 ans après l'adoption de la LaLAT, la planification cantonale ne répondrait toujours pas aux exigences de la LAT, alors qu'il faut plutôt constater que depuis plus de 70 ans, toutes les autorisations de construire en zone 5 ont été fondées sur cette délimitation de la zone à bâtir. D'ailleurs, dans un arrêt du 24 juin 1996, le Tribunal fédéral s'est basé sur ce même plan pour calculer une indemnité concernant des parcelles situées sur le territoire de la commune de B_____, en zone villas (ATF 122 II 349).

E. 4.7

En conclusion, il appert que l'affectation des parcelles concernées en zone 5, telle que délimitée en 1952 a valablement été reconduite en 1987 et que partant, à

- 27/36 - A/1685/2011 la date de l'adoption le 1er juin 2001 de l'annexe 5 de l'OPB fixant les VLI, ces biens-fonds étaient affectés à une zone à bâtir, adoptée conformément à la LAT. La LPE contient, en matière de protection contre le bruit, des normes qui doivent être appliquées par les autorités chargées de l'aménagement du territoire, soit dans le cadre de l'établissement ou de la révision des plans d'affectation soit au stade de l'autorisation de construire. Ces normes entraînent, le cas échéant, des restrictions pour les propriétaires des biens-fonds exposés au bruit. L'art. 22 LPE constitue une mesure ayant des effets analogues à une mesure d'aménagement, puisqu'elle peut avoir pour conséquence directe une interdiction de construire des bâtiments à usage sensible au bruit ou la modification préalable du plan d'affectation pour adapter la réglementation à la situation concrète en matière de nuisances (ATF 132 II 475 consid. 2.6 concernant des parcelles touchées par les nuisances de l'aéroport). En conséquence, les restrictions subies, fondées sur la LPE et l'OPB constituent, pour les parcelles concernées, un déclassement, comme l'a retenu le TAPI dans son jugement. Ce grief sera donc écarté. Quant à la conclusion prise visant à l'inscription au registre foncier de l'indemnité pour expropriation matérielle qui serait versée, fondée sur l'art. 33F al. 2 LaLAT, elle ne peut qu'être rejetée car exorbitante au litige, celui-ci ne portant que sur les conditions d'octroi de l'indemnité. En conséquence, le

recours interjeté par l'État de Genève et l'AIG doit être rejeté.

E. 5

Le recours du propriétaire porte sur le montant de l'indemnité pour expropriation matérielle fixée par le TAPI dans son jugement, limitée à CHF 420'000.- selon lui, sur le refus des intérêts entre le 1er juin 2001 et le 30 mai 2006 et sur la limitation du taux des intérêts à moins de 5% dès le 1er juin 2010.

E. 5.1

S'agissant du seuil de gravité, une restriction à la propriété constituant une expropriation matérielle, doit être particulièrement grave, comme vu ci-dessus, 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 dézoning, 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

- 28/36 - A/1685/2011 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 alors examiné, 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 sera que très rarement (Enrico RIVA, op. cit. ad art. 5 LAT n. 211 et les arrêts cités). La recourante elle-même, dans ses écritures devant le TAPI (réplique du 5 octobre 2017, p. 22), ne conteste pas cette analyse.

E. 5.2

La date déterminante pour apprécier l'existence d'une expropriation matérielle est celle de l'entrée en vigueur de la mesure restrictive (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).

E. 5.3

L'indemnité pour expropriation matérielle doit être « pleine » selon l'art. 26 Cst. et « juste » selon l'art. 5 al. 2 LAT. Cela signifie que l'ayant droit devra être mis dans la même situation économique que si l'atteinte équivalant à une expropriation n'avait pas eu lieu. L'indemnité correspond donc à la différence des valeurs vénales de la propriété atteinte par une restriction avant et après la date d'entrée en vigueur de cette restriction et non au moment où l'autorité d'estimation statue (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 1758 et les références de jurisprudence citées ; Enrico RIVA, op. cit., ad art. 5 LAT n. 233 et 234).

E. 6

En l'espèce, le montant de l'indemnité est contesté. Le TAPI, se fondant sur les résultats de l'expertise d'E_____, a retenu une indemnité de CHF 420'000.-. Le recourant remet en cause cette conclusion, soulevant plusieurs griefs en lien avec l'expertise d'E_____, qu'il convient d'examiner successivement.

E. 6.1

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

- 29/36 - A/1685/2011 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).

E. 6.2

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 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).

E. 6.3

Selon le recourant, E_____ 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, E_____ 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 du recourant le 16 août 2021 et ces informations sont également notoires, puisqu'elles sont notamment sur le site internet de la société. Le recourant a 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 le recourant n'a pas remis en cause l'impartialité des expertes devant le TAPI, mais il n'invoque pas de fait nouveau qui devrait être pris en compte sur cette question. De plus, il ne démontre pas, ni même n'allègue, en quoi la prétendue partialité des expertes aurait biaisé les résultats de leur expertise. Son grief, qui doit être considéré comme sans substance et tardif, sera en conséquence écarté.

E. 6.4

Le recourant soutient que les prix retenus dans l'expertise ne correspondent pas à la valeur vénale des biens en 2001 en zone 5.

- 30/36 - A/1685/2011

E. 6.4.1

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 tenant compte de tous les éléments de fait et de droit qui seraient pris en considération par des acheteurs potentiels (Jean Marc SIEGRIST, L'estimation des biens expropriés, in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER [éd.], op. cit., p. 44).

E. 6.4.2

Le recourant estime que le nombre de transactions sur lesquelles E_____ 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. Le recourant n'apporte aucun élément à l'appui de sa première critique, qu'il avait déjà soulevée devant le TAPI, concernant les transactions prises en compte dans l'expertise. Invité à produire des transactions qui n'auraient pas été prises en compte par les expertes, il a 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.

E. 6.4.3

Quant à prendre en compte la valeur selon la fourchette de CHF 350.- à 450.- /m² invoquée par le recourant, fondée sur les valeurs publiées par A & D et données par le témoin I_____, 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 E_____, seul les conséquences de l'inconstructibilité liée à l'adoption des VLI étant pertinentes pour évaluer la perte de valeur subie. Quant à l'indemnité pour l'expropriation formelle des droits de voisinage, en lien avec les nuisances sonores subies, elle a déjà été demandée et obtenue, s'agissant des parcelles concernées.

E. 6.4.4

Concernant l'analogie que fait le recourant entre les prix retenus par la jurisprudence en matière d'expropriation formelle, pour des parcelles sises à B_____, en 1985, son 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.

E. 6.4.5

Le recourant se prévaut 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.-.

- 31/36 - A/1685/2011 Toutefois, l'absence des caractéristiques et de précisions sur la situation de la parcelle concernée ne permet pas de procéder à l'analogie que préconise le recourant.

E. 6.4.6

Quant à la cause évoquée ayant donné lieu à une convention transactionnelle conclue à la suite d'une décision de la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 17 décembre 2008, elle ne peut non plus servir de base de comparaison, faute notamment d'être définitive et également parce qu'elle a été conclue sans expertise immobilière (ACOM/121/2008).

E. 6.4.7

Le recourant évoque 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).

E. 6.4.8

Le recourant se prévaut également du rapport WÜST & PARTNER de 1997 relatif au Rapport de la commission fédérale pour l'évaluation des VLI pour le bruit qui indique des valeurs de terrains, non bâti de 500.-/m². Toutefois, le rapport indique une marge d'incertitude entre 35 et 50%, impliquant ainsi des chiffres proches de ceux retenus par E_____.

E. 6.4.9

Le recourant entend finalement faire application d'une manière différente de calculer 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.

E. 6.5

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 le recourant qui ne fait, finalement, que substituer sa 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 E_____, 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 le recourant, lequel n'a pas non plus demandé les compléments d'explications dont il semble déplorer l'absence. Dans cette expertise à laquelle ont procédé les expertes désignées sur proposition commune de toutes les parties, figure une analyse minutieuse des parcelles et de

- 32/36 - A/1685/2011 leur 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 des parcelles, de la maison qu'elle contient cas échéant et des aménagements ainsi que les vis-à-vis). Il est retenu qu'il n'y a aucun vis-à-vis gênant. La seule nuisance relevée est le bruit important des avions. 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. Les griefs du recourant doivent donc être écartés.

E. 6.6

Le recourant estime 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'il fait 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.

E. 7

Le recourant soutient que la fixation du taux des intérêts compensatoires de l'indemnité pour expropriation matérielle pour la période de 2006 à 2023, conformément à l'art. 81E LEx-GE dans sa version entrée en vigueur le 12 février 2022 contreviendrait au principe de non-rétroactivité des lois. En outre, les intérêts compensatoires devraient être fixés dès le 1er juin 2001 et non dès 2006.

- 33/36 - A/1685/2011

E. 7.1

La créance en indemnité porte intérêts non dès l'entrée en vigueur de la restriction mais seulement dès le moment où l'ayant droit a manifesté de façon non équivoque son intention de se faire indemniser (ATF 120 Ib 465 consid. 5b = JdT 1996 I 413 ; 114 Ib 283 consid. 2a et les références citées ; Jacques DUBEY/Jean- Baptiste ZUFFEREY, op. cit., n. 2327 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 1759). Cette règle est reprise à l'art. 81E al. 1 LEx-GE. En l'espèce, la demande en indemnisation du recourant date du 30 mai 2006, le jugement du TAPI ne peut donc être que confirmé sur ce point.

E. 7.2

En matière d'expropriation, la règle principale qui concrétise l'exigence de pleine indemnité est celle de l'équivalence économique, selon laquelle l'exproprié ne doit ni s'enrichir, ni s'appauvrir par l'expropriation. L'expropriation doit être économiquement neutre pour le patrimoine de celui-ci (ATF 95 I 453 = JdT 1970 I 369 ; ATF 93 I 554 = JdT 1969 I 108).

E. 7.3

L'art. 81E al. 1 LEx-GE stipule que l'indemnité définitive porte intérêt au taux fixé en application de l'art. 76 al. 5 de la loi fédérale sur l'expropriation du 20 juin 1930 (LEx - RS 711) dès le jour de la prise de possession anticipée ou dès la demande d'expropriation consécutive à l'entrée en vigueur d'une mesure constitutive d'expropriation matérielle. L'art. 76 al. 5 LEx prévoit, dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 2021, que dans tous les cas, l'indemnité définitive porte intérêt au taux fixé par le Tribunal administratif fédéral (ci-après : TAF) dès le jour de la prise de possession et l'exproprié est indemnisé de tout autre dommage résultant de la prise de possession anticipée. Auparavant, cette disposition prévoyait que l'indemnité définitive portait en tout cas intérêt au taux usuel dès le jour de la prise de possession. Le 9 novembre 2009, le TAF a édicté une instruction sur la fixation du taux au sens de l'art. 76 al. 5 LEx, qui est encore valable à ce jour, à teneur de laquelle ledit taux correspond au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail publiés sur le site internet de l'office fédéral du logement (arrêt du Tribunal administratif fédéral A-862/2021 du 6 juillet 2022 consid. 7.7.1). Avant l'entrée en vigueur, le 12 février 2022, de la teneur actuelle de l'art. 81E LEx- GE le droit genevois ne réglait pas la question de l'intérêt compensatoire en matière d'expropriation matérielle et cette disposition n'était applicable qu'en cas d'expropriation formelle dès la prise de possession anticipée. Le droit cantonal ne prévoyait pas de règle en matière d'expropriation matérielle et présentait ainsi une lacune. Aucune pratique constante en la matière n'est établie ou invoquée. C'est donc à bon droit que le TAPI a comblé cette lacune en retenant comme taux usuel celui prévu par

la nouvelle disposition, correspondant à l'approche du droit fédéral de l'expropriation et sa référence au taux usuel. Dans une affaire zurichoise, le Tribunal fédéral a jugé conforme à l'interdiction de l'arbitraire et respectueuse de la garantie de la propriété cette méthode, la législation zurichoise présentant également une lacune sur ce point (ATF 97 I 349).

- 34/36 - A/1685/2011 En conséquence, le grief sera écarté.

E. 7.4

Dans son jugement, le TAPI a omis de tenir compte des intérêts dus entre le 2 septembre 2023 et le 1er décembre 2023 au taux de 1,5% (selon le taux d'intérêt de référence <https://www.bwo.admin.ch/fr/evolution-du-taux-de-referance-et-du-taux-dinteret-moyen>) et le jugement devra être complété sur ce point. Le recours du propriétaire doit donc être admis partiellement sur ce point.

E. 8

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire de l'État de Genève et de l'AIG et un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de A_____ (art. 87 al. 1 LPA). Compte tenu de l'admission partielle du recours, une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée à A_____ à la charge solidaire de l'État de Genève et de l'AIG (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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