

GE_GERICHTE ATA/554/2015 vom 2. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_554_2015

FR: GE_GERICHTE ATA/554/2015 du 2 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ATA/554/2015 del 2 giugno 2015

Erwägungen

E. 29

avril 2008 ; ATA/176/2008 du 15 avril 2008 ; ATA/619/2007 du 4 décembre 2007). 7)

En l'espèce, le recourant émet deux critiques : les chiffres varieraient selon les documents et, en tous les cas, le 60 % de logements au sens de l'art. 15 LGL ne serait pas atteint. 8)

S'il est exact qu'il semblerait que selon certains documents les SBP ne soient pas strictement identiques, la différence alléguée par le recourant porte sur quelques 40 m² (19'000 m² en lieu et place des 18'960 m² allégués par le Conseil d'État) sur un total de 33'160 m².

Conformément à la jurisprudence précitée, cette question devra être analysée au stade de la délivrance des autorisations de construire et ne relève pas de la présente procédure.

De surcroît, les chiffres retenus par le Conseil d'État ont été établis par les services spécialisés de l'État, conformément aux directives professionnelles applicables que la chambre de céans a récemment confirmées dans l'ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014. Le préavis de l'OCLPF du 25 juin 2012 est précis, détaillé et technique. Il fait référence à d'autres documents, encore plus détaillés avant de retenir que la SBP de l'immeuble litigieux se monte précisément à 18'940 m², respectivement 3'818 m² de HBM LUP, 3'793 m² de HM LUP, 1'732 m² de HM, 9'550 m² de ZD PPE et 102 m² d'activités. Ces

- 23/31 - A/3391/2014 chiffres sont ceux qui ont été présentés et dûment discutés à la commission du logement du Grand Conseil qui a adopté le projet de loi à l'unanimité. Ils ont aussi été validés par le Grand Conseil qui a adopté la loi 11'123. Ils sont détaillés tant dans le préavis de l'OCLPF que dans le rapport de la commission du logement précitée. Ils sont constants tout au long du dossier. En conséquence, il n'appartient ni aux intimés, ni, notamment, au Conseil d'État ou à la ville, dans le cadre de la présente procédure, de faire la preuve plus détaillée des chiffres de SBP retenus après l'examen approfondi effectué par l'OCLPF. La surface retenue par le Conseil d'État et par le Grand Conseil, est établie à satisfaction de droit, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une expertise.

Ceci est aussi conforme à la jurisprudence de la chambre de céans qui avait retenu que les chiffres de la commission de logement n'avaient pas à être prouvés (ATA/294/2013 du 5 mai 2013 consid. 5 ; ATA/78/2012 du 8 février 2012, consid. 4).

Le recourant fait référence au site Sadconsult. La mention de 19'000 m² n'est cependant, à l'évidence, qu'une approximation. Le chiffre est rond, pour une surface élevée. Le site n'indique que quelques chiffres, d'ordre général, en lien avec ce projet. Selon le descriptif fait par le site concerné « SAD-Consultation est un site Intranet/Internet permettant de faire de la recherche sur le Suivi Administratif des dossiers de l'Office de l'urbanisme (OU - plans d'affectation), de l'Office des autorisations de construire (requêtes en autorisations de

construire) et de l'Office du patrimoine et des sites (OPS) » (http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/sad_consultation_aide.pdf consulté le 30 avril 2015). Sa finalité ne consiste en conséquence pas à informer sur des détails techniques du projet. Les autres documents auxquels fait référence le recourant ne sont pas pertinents s'agissant de documents antérieurs au préavis susmentionné de l'OCLPF (avis géotechnique du 5 août 2011, formulaire statistique et demande définitive du 9 novembre 2011) ou d'un calcul fait par un seul des intimés sur un tableau de quelques 10 lignes, peu détaillé.

Enfin, la différence de SBP ne représente que 0,1 % de la SBP totale, soit 40 m² sur 33'160 m². Elle est en conséquence infime, voire non pertinente, représentant quelque 23 cm² par logement.

Le grief du recourant est irrecevable. 9)

Dans un second argument, le recourant fait grief à l'arrêté contesté de violer le PLQ 1, le bâtiment à construire prévoyant un étage supplémentaire à ce que prévoit ledit PLQ.

La question de la conformité du bâtiment projeté au PLQ doit être analysée dans le cadre de l'autorisation de construire et non dans le cadre de la présente

- 24/31 - A/3391/2014 procédure (ATA/294/2013 précité). Le TAPI est compétent, en première instance, et non la chambre de céans.

L'argument que le recourant tente d'en déduire sur l'utilité publique, à savoir qu'avec un étage de moins, aucune garantie n'est donnée du respect des 60 % voulus par la LGL, n'est pas pertinent. La loi votée par le Grand Conseil impose le 60 %. Le Conseil d'État a indiqué que même avec un étage de moins, le pourcentage serait respecté. Aucun élément concret ne vient étayer une thèse contraire.

Le grief du recourant est irrecevable. 10) Le grief d'absence d'utilité publique étant infondé, se pose la question de la prise de possession anticipée et de l'éventuelle indemnisation y relative dès lors que l'art. 2 de l'arrêté du Conseil d'État déclare d'urgence la construction des bâtiments de logements prévus sur les parcelles n° 2'597 à 2'599, 2'600, 2'639 à 2'643 et requiert en conséquence du TAPI, respectivement de la chambre administrative, d'ordonner l'envoi en possession anticipée des droits nécessaires à cette réalisation. 11) Selon l'art. 81C al. 3 LEx-GE, si un recours a été introduit conformément à l'art. 62 let. b LEx-GE [recte : 62 al. 2], c'est-à-dire contre un arrêté d'expropriation du Conseil d'État, au moment où la procédure de prise de possession anticipée est ouverte, la chambre administrative, ou le président de celle-ci, prend les décisions prévues à l'art. 81C al. 1 et 2 LEx-GE ; au besoin, la chambre administrative fait elle-même les constatations prévues à l'art. 81B let. a [recte : let. b ; ATA/294/2013 du 7 mai 2013 consid. 14] LEx-GE.

Conformément à la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/294/2013 précité), dès lors que le présent recours a pour objet l'arrêté d'expropriation du Conseil d'État, il incombe concrètement à la chambre de céans de : - vérifier que la loi déclarant d'utilité publique l'expropriation des terrains ou des droits nécessaires à l'exécution du projet est entrée en vigueur (art. 81B let. a LEx-GE) ; - faire les constatations nécessaires à l'estimation de l'indemnité d'expropriation (art. 81B let. b LEx-GE ; ATA/294/2013 précité) ; - si l'équité l'exige, ordonner le versement d'acomptes, ou, le cas échéant, de la totalité de l'indemnité d'expropriation arrêtée par elle (art. 81C al. 1 in fine LEx-GE) ; - constater que l'expropriant a fourni des sûretés d'un montant convenable garantissant le

paiement des indemnités d'expropriation (art. 81B let. c

- 25/31 - A/3391/2014 LEx-GE) et au besoin fixer, à la requête de l'expropriant, le montant et la nature de ces sûretés (art. 81C al. 1 ab initio LEx-GE). 12) Au vu de ce qui précède, la chambre administrative constate que les conditions pour l'envoi en possession anticipé sont réunies, à savoir : - la loi 11'123 déclarant d'utilité publique l'expropriation des terrains ou des droits nécessaires à l'exécution du projet est entrée en vigueur (art. 81B let. a LEx-GE) ; - les constatations nécessaires à l'estimation de l'indemnité d'expropriation (art. 81B let. b LEx-GE ; ATA/294/2013 précité) ont été faites lors du transport sur place du 30 avril 2015 et le procès-verbal, agrémenté de photographies, approuvé par les parties, est versé au dossier ; - l'équité n'exige en l'espèce pas que le versement d'acomptes soit ordonné. Non seulement, *prima facie*, l'expropriation de droits à bâtir ne justifie, selon la jurisprudence (ATA/294/2013 précité et les références citées), pas d'indemnité, mais le débiteur potentiel étant les bénéficiaires de l'expropriation, rien ne permet de penser que leur solvabilité soit douteuse ; le recourant ne l'allègue d'ailleurs pas (art. 81C al. 1 in fine LEx-GE) ; - il n'est en conséquence pas nécessaire de constater que l'expropriant a fourni des sûretés d'un montant convenable garantissant le paiement des indemnités d'expropriation (art. 81B let. c).

Pour le surplus, l'urgence n'est pas contestée. 13) Reste la question de la fixation de l'éventuelle indemnité d'expropriation. 14) Dans l'ATA/294/2013 précité, il avait été décidé, après une interprétation de l'art. 81B let. b LEx-GE, que le renvoi exprès de l'art. 81C al. 3 à l'art. 81B let. b LEx-GE devait être interprété comme donnant la compétence à la chambre de céans de fixer le montant de l'indemnité d'expropriation.

Cette jurisprudence est contestée par les intimés. Le recourant s'en rapporte à justice sur cette question.

Il convient en conséquence de traiter des griefs élevés par les intimés. 15) a. L'ATA/294/2013 précité faisait suite à l'ATA/79/2012 opposant les mêmes parties, cassé, sur un autre point, par l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 juin 2012 (cause 1C_148/2012). Entre les deux arrêts de la chambre de céans, celle-ci a prononcé, le

E. 30

octobre 2012, l'ATA/717/2012 suivant les mêmes développements que ceux de l'ATA/79/2012.

- 26/31 - A/3391/2014

b. La chambre de céans s'était interrogée sur la portée exacte de l'art. 81B let. b LEx-GE, afin de savoir si cette disposition avait pour but d'enjoindre au TAPI - voire à la chambre de céans - de fixer le montant de l'indemnité, ou seulement de procéder à une estimation *prima facie* de cette indemnité.

Elle s'était fondée sur les travaux préparatoires d'où il ressortait le commentaire suivant relatif à cette disposition : « Afin que les intérêts et les droits du propriétaire soient entièrement sauvegardés, il est évidemment nécessaire que la commission d'estimation ait pu faire les constatations utiles à la fixation de l'indemnité et à la révision éventuelle de celle-ci par l'instance de recours. Il est également prévu que l'expropriant doit fournir des sûretés (consignation, constitution de gages, etc.) garantissant le paiement ultérieur des indemnités d'expropriation ; ainsi, les intérêts de l'exproprié sont protégés aussi bien que lorsque le paiement de l'indemnité précède la prise de possession et le transfert de propriété

» (Rapport du Conseil d'État, MGC 1958 2/I p. 139).

M. Dutoit, alors président du Conseil d'État, s'était référé à l'art. 81B LEx-GE en ces termes : « Je vous rappelle encore que la déclaration d'urgence étant décrétée par le Conseil d'État, il faut, selon l'art. 81 de la loi qui vous est soumise actuellement, que l'indemnité soit fixée et cette indemnité est fixée non pas par le Conseil d'État, encore moins par le département des travaux publics, mais par la commission de conciliation et d'estimation. Je vous renvoie au projet de loi que vous avez sous les yeux, art. 81 let. b. La commission cantonale de conciliation et d'estimation a fait les constatations nécessaires à l'estimation de l'indemnité d'expropriation et à la révision éventuelle de cette indemnité par la Cour de justice.

Autrement dit, avant que l'État ne prenne possession des terrains selon la forme accélérée de la prise de possession anticipée, il faut non seulement que l'utilité publique ait été décrétée, que la décision soit passée en force mais, si même on voulait tenter comme on a l'air de le craindre, un coup de force, ce coup de force est freiné inéluctablement par l'intervention de la commission cantonale de conciliation et d'estimation qui doit fixer le montant de l'indemnité, lequel peut faire l'objet d'un recours à la Cour de justice si l'exproprié n'est pas satisfait de la somme allouée » (MGC, 1958 16/II p. 1'549-1'550).

La chambre administrative en avait déduit que la volonté du législateur était ainsi de permettre la délivrance de l'autorisation de prise de possession anticipée pour autant que les droits de l'exproprié soient préservés, autrement dit d'empêcher qu'une prise de possession anticipée ne soit autorisée avant que l'indemnité d'expropriation n'ait été fixée et/ou garantie par des sûretés ou des avances. Partant, l'art. 81B let. b LEx-GE impliquait que le montant de l'indemnité d'expropriation soit calculé avant la délivrance de l'autorisation, ces deux éléments étant indissociablement liés. Le renvoi exprès de l'art. 81C al. 3 à l'art. 81B let. b LEx-GE devait être interprété comme donnant la compétence à la chambre de céans de fixer le montant de l'indemnité d'expropriation. Cette interprétation était

- 27/31 - A/3391/2014 conforme à l'art. 86 al. 2 LTF exigeant que les cantons instituent comme autorités précédant immédiatement le Tribunal fédéral des tribunaux supérieurs. En effet, cette disposition n'imposait pas aux cantons d'instituer une double instance de recours, une instance judiciaire unique (tel un tribunal administratif ou un tribunal cantonal intégrant une cour de droit public) constituant automatiquement un tribunal supérieur (arrêt du Tribunal fédéral 2C_270/2011 du 20 avril 2011 consid. 2 et les références citées). 16) Il convient cependant de modifier cette jurisprudence dès lors qu'il est possible d'autoriser une prise de possession anticipée avant que l'indemnité d'expropriation n'ait été fixée et/ou garantie par des sûretés ou des avances, compte tenu des motifs qui suivent :

a. Le texte de l'art. 81B let. b LEx-GE est clair. Il appartient au TAPI de faire les constatations nécessaires à l'estimation de l'indemnité, celle-ci pouvant être revue par la chambre de céans. En cas de recours, au sens de l'art. 81C al. 3 LEx-GE, la chambre administrative fait elle-même, au besoin, les constatations nécessaires précitées. À aucun moment, le texte légal ne mentionne, dans le cadre de la procédure de prise de possession anticipée des art. 81A ss LEx-GE, la fixation de l'indemnité d'expropriation, à l'exception d'une troisième alternative prévue à l'art. 81C al. 1 LEx-GE, à savoir qu'à la requête de l'expropriant, le TAPI fixe le montant et la nature des sûretés que celui-ci doit fournir. Si l'équité l'exige, le TAPI peut ordonner le versement d'acomptes ou, le cas échéant, de la totalité de l'indemnité d'expropriation arrêtée par le TAPI ou par la chambre administrative.

b. Conformément à l'art. 43 al. 1 LEx-GE, le TAPI est l'autorité compétente pour fixer les indemnités d'expropriation. Il n'y aurait aucune raison de déroger à cette règle lors d'une prise de possession anticipée, au contraire. Au vu de l'urgence, condition nécessaire de ladite procédure, celle-ci doit pouvoir être menée rapidement indépendamment des questions d'indemnisation, à l'instar de ce que pratique la commission fédérale d'estimation (arrêts du Tribunal administratif fédéral des 29 août 2013, cause A-3172/2013 ; 12 avril 2012 cause A-6969/2011) où la pratique permet que l'envoi en possession anticipé soit ordonné dans les sept mois, délai entre le dépôt de la requête et le prononcé de l'arrêt du Tribunal administratif fédéral. La doctrine d'ailleurs citée par les arrêts du Tribunal administratif fédéral rappelle que « l'envoi en possession anticipé permet à l'expropriant d'acquérir les droits expropriés avant la fixation et le paiement de l'indemnité. Il constitue ainsi une restriction indirecte de droit public de la propriété » (Heinz HESS / Heinrich WEIBEL, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, vol. I, 1986, p. 586 n. 2).

Cette même position est défendue par Raphaël EGGS (*Les « autres préjudices » de l'expropriation*, 2013, p. 183) qui rappelle que « l'institution de

- 28/31 - A/3391/2014 l'envoi en possession anticipé est en effet une exception au principe selon lequel l'indemnisation est une condition préalable à l'expropriation formelle ».

À juste titre, le Conseil d'État mentionne différentes jurisprudences du Tribunal fédéral rappelant que, s'il fallait attendre une décision en force pour permettre l'envoi en possession anticipée des droits expropriés, cela reviendrait à vider de son sens l'institution (ATF 133 II 130 consid. 3.3 et 1C_ 148/2012 du 26 juin 2012 consid. 4.5 in fine).

c. Avant l'entrée en vigueur de l'art. 29a Cst et des modifications de la LOJ, l'ancienne commission cantonale de recours de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation pouvait autoriser la prise de possession anticipée et réserver la fixation de l'indemnité éventuellement due pour l'expropriation, distinguant les deux étapes et permettant la rapidité voulue par la première décision (art. 62 LEx-GE dans sa teneur avant le 27 septembre 2011 ; ACOM/76/2006 du 31 août 2006). À ce titre, la décision en fixation de l'indemnité était prise en première instance et pouvait faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif.

Même à faire une interprétation historique, les propos rapportés par le mémorial n'empêchent pas une interprétation laissant à la chambre administrative, en cas de recours, la compétence d'ordonner l'envoi en possession anticipée et laissant au TAPI le soin de fixer l'éventuelle indemnité d'expropriation, la chambre de céans, fonctionnant alors comme autorité de recours (art. 132 LOJ). L'extrait du mémorial date de 1958 alors même que la pratique genevoise depuis lors a autorisé la prise de possession anticipée avant la fixation de l'indemnité.

d. Les possibilités de recours relatives à la fixation de l'indemnité contre, par exemple, la nomination d'un expert, risquent de ralentir la procédure d'envoi en possession anticipée de façon incompatible avec le but de l'institution. Les deux procédures doivent donc être clairement distinguées, contrairement à ce que l'ATA critiqué avait préconisé.

e. Le TAPI bénéficie par ailleurs d'une composition particulière pour fixer l'indemnité, prévue par l'art. 36 LEx-GE, lequel mentionne que, lorsqu'il statue en application de la LEx-GE, le TAPI siège dans la composition d'un juge, qui le préside et de deux juges assesseurs spécialisés en matière immobilière.

f. À juste titre, les intimés relèvent aussi que, si la chambre administrative devait être compétente pour fixer l'indemnité d'expropriation, le mécanisme mis en place avec le versement de sûretés resterait lettre morte, en violation claire de l'art. 81C LEX-GE, lequel n'aurait alors pas lieu d'être.

g. De surcroît, les parties ne sont pas identiques entre les deux phases de la procédure, puisque l'État n'est pas partie à la procédure d'estimation des droits

- 29/31 - A/3391/2014 expropriés dans l'intérêt d'autrui. Il peut cependant assister aux audiences à titre consultatif (art. 45A al. 1 LEX-GE)

h. Ainsi, il ressort de ce qui précède que la prise de possession anticipée peut être ordonnée indépendamment de la fixation de l'éventuelle indemnité d'expropriation. Dans ces conditions, il est conforme à la loi que l'indemnité soit fixée par l'autorité de première instance, expressément prévue par l'art. 43 LEX-GE, et ne soit que revue, sur recours, par la chambre administrative (art. 62 LEX-GE).

La chambre administrative ayant précédemment jugé qu'elle était compétente compte tenu de l'interdépendance des deux problématiques, la jurisprudence doit être modifiée dans le sens qui précède. 17) Il en résulte que l'autorisation de prise de possession anticipée de la servitude peut être délivrée à Mme BROLLIET, MM. LAVIZZARI, PAYOT et SCHWARZ, Brolliet SA et Coordination technique de Construction SA « Cotec ».

La chambre administrative en fixera les effets à compter du 10 juin 2015. Dès cette date, l'indemnité d'expropriation éventuellement due portera intérêts à 5 % (art. 81E al. 1, LEX-GE ; ACOM/76/2006 du 31 août 2006). 18) Le dossier est renvoyé au TAPI pour déterminer si une indemnité d'expropriation est due et le cas échéant en fixer le montant. 19) Le sort des frais de la procédure en fixation de l'indemnité d'expropriation restera réservé, le dossier étant transmis au TAPI pour détermination des droits de M. MERCUN à une éventuelle indemnisation.

En l'état, aucun émolument ni indemnité de procédure ne seront mis à la charge du recourant malgré le fait qu'il succombe dans son recours contre l'arrêt du Conseil d'État, compte tenu de la jurisprudence antérieure qui retenait la compétence de la chambre de céans pour fixer l'indemnité d'expropriation.

* * * * *

- 30/31 - A/3391/2014

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