

# **GE\_GERICHTE ATA/828/2012 vom 11. Dezember 2012**

GE Cour de justice, 2012-12-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_828\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_828_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/828/2012 du 11 décembre 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/828/2012 del 11 dicembre 2012

## **Regeste**

Résumé: 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 du bien, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, étant précisé que les prix spéculatifs ou de bradage ne doivent pas être pris en compte. Pour déterminer la valeur vénale, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la méthode comparative ; la méthode fondée sur la valeur de rendement ; la méthode régressive ; la méthode fondée sur la situation de l'immeuble (méthode hédoniste) ou encore sur divers éléments d'appréciation tels que la taxation fiscale, l'estimation cadastrale ou autres. Il n'est pas arbitraire de choisir des transactions comparatives selon leur caractère récent et leur proximité géographique immédiate avec l'objet préempté pour déterminer la valeur vénale de celui-ci. Une indemnité d'expropriation supérieure à l'estimation de l'office du logement ne constitue pas un prix spéculatif lorsqu'elle se situe notamment dans les limites de la valeur de rendement du bien considéré non contestée par les parties.

## **Erwägungen**

### **E. 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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 62 al. 1 LEx-GE).

### **E. 2**

Le recourant a, dans ses écritures successives, formulé des conclusions qu'il a actualisées le 22 février 2012 compte tenu de l'apport du rapport d'évaluation du 23 septembre 2011 de la commission. Les conclusions prises le 5 septembre 2012 reprennent celles contenues initialement dans le recours, en intégrant le paiement de CHF 1'066'065,30 par l'Etat de Genève aux époux Ribes. Elles rendent sans objet les conclusions prises le 22 février 2012, réitérées le 16 mars 2012, relatives essentiellement à des mesures d'instruction à mener par la chambre de céans. Ces mesures ayant été ordonnées par le juge délégué, la chambre de céans ne se prononcera ainsi que sur les conclusions circonscrites par le recourant dans ses observations finales.

### **E. 3**

Le recourant fait grief à la commission d'avoir violé son droit d'être entendu.

- 15/22 - A/1087/2011

Il considère que la décision attaquée a été rendue sur la base d'éléments non documentés et résulte d'une instruction complémentaire non annoncée. Il n'a pas pu se prononcer sur les

éléments retenus par la commission. Il n'a en particulier pas fait valoir son point de vue quant aux transactions comparatives ayant amené la commission à retenir un prix de CHF 1'200.-/m<sup>2</sup> pour le terrain et de CHF 1'000.-/m<sup>3</sup> pour la villa.

Par ailleurs, il reproche à la commission l'absence de motivation de sa décision et d'avoir ignoré sans autres explications les éléments versés dans le dossier, notamment les acquisitions immobilières faites par la FPLC dans le périmètre de la zone de développement concernée.

#### **E. 4**

Selon l'art. 51 al. 2 LEx-GE, le tribunal entend contradictoirement les parties qui peuvent être assistées ou représentées par leurs conseils. Leurs déclarations et conclusions sont consignées au procès-verbal. Le dépôt de conclusions écrites est toujours autorisé. Le tribunal procède, les parties dûment convoquées, à la visite des immeubles qu'il est appelé à évaluer ou qui font l'objet de droits ou de plus-values à estimer (al. 3).

Parmi les mesures facultatives d'instruction, le tribunal, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 51 LEx-GE, décide librement, selon des exigences de chaque cas particulier, de l'instruction qu'il convient de faire (art. 52 al. 1 LEx-GE). Il s'entoure de tous les renseignements qu'il juge utiles ; il peut notamment requérir la production de plans, précisant la nature de l'entreprise et des travaux à exécuter, qu'il juge nécessaires pour procéder à l'estimation des indemnités d'expropriation (al. 3).

La LPA, applicable par renvoi de l'art. 61A LEx-GE, complète les modalités d'exercice du droit d'être entendu des parties.

#### **E. 5**

Les dispositions cantonales précitées concrétisent en matière de fixation de l'indemnité d'expropriation la garantie constitutionnelle de l'art. 29 al. 2 Cst.

a. Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_122/2012 du 8 novembre 2012 consid. 2.1 ; ATF 135 I 187 consid. 2.2 p. 190 ; 122 II 464 consid. 4a p. 469). Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., il comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370 et les références citées). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves

- 16/22 - A/1087/2011 administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_122/2012 précité ; ATF 137 III 208 consid. 2.2 p. 210 ; ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 ; 119 Ib 492 consid. 5b/bb pp. 505 s. ; ATA/432/2008 du 27 août 2008).

b. Le droit d'être entendu impose au juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Le juge doit ainsi

mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (Arrêt du Tribunal fédéral 6B\_284/2012 du 29 octobre 2012 consid. 2.1 ; ATF 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84). Le droit à une décision motivée participant de la nature formelle du droit d'être entendu (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; 104 Ia 201 consid. 5g), ce moyen doit être examiné en premier lieu (Arrêt du Tribunal fédéral 5A\_90/2012 du 4 juillet 2012 consid. 2.1 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 ; 124 I 49 consid. 1).

c. En l'espèce, la commission a procédé à un transport sur place au cours duquel les parties ont été entendues et ont présenté leurs arguments. Elles ont ensuite produit des documents complémentaires. Elles n'ont pas sollicité de mesures d'instruction complémentaires. La commission a en outre, conformément à l'art. 52 LEx-GE, décidé de l'instruction qu'il convenait de mener et a recueilli les renseignements qu'elle a jugés utiles et nécessaires pour procéder à l'estimation de l'indemnité d'expropriation notamment les publications de la FAO faisant état des ventes des biens immobiliers comparables à celui des époux Ribes. Elle s'est donc appuyée sur des faits notoires. N'ayant en outre pas retenu les différents dossiers comparatifs versés dans la procédure par le recourant, la commission n'avait pas à justifier pour quel motif elle n'en avait pas tenu compte dans le calcul de l'indemnité d'expropriation (Arrêt du Tribunal fédéral 6B\_284/2012 précité consid. 2.2).

Du point de vue des mesures d'instruction et des moyens de preuve, la commission a respecté la procédure prévue par la loi. Elle n'a ainsi pas violé le droit d'être entendu du recourant.

d. Dans sa décision querellée, la commission a expliqué que, compte tenu du principe de proportionnalité et de la pesée des intérêts, il n'y avait pas de raison de déroger au principe de l'expropriation selon la valeur vénale. Elle a donné la méthode suivie pour estimer l'indemnité due par l'Etat de Genève aux époux Ribes. Cette façon de procéder satisfait aux exigences de motivation de la jurisprudence précitée. Au surplus, la lecture de la décision querellée permet sans

- 17/22 - A/1087/2011 ambiguïté de comprendre les motifs retenus par la commission. Il ressort au demeurant de l'argumentation du recourant qu'il a compris le sens et la portée de la décision attaquée (Arrêt du Tribunal fédéral 5A\_90/2012 précité consid. 2.2).

Sous l'angle de la motivation, le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé non plus.

e. De plus, même si l'on devait reconnaître une éventuelle violation du droit d'être entendu du recourant, celle-ci aurait été réparée devant la chambre de céans, qui dispose d'un pouvoir d'examen étendu (ATA/445/2012 du 30 juillet 2012 ; ATA/557/2001 du 4 septembre 2001).

En effet, à la demande de la chambre de céans, la commission a produit en février 2012 son rapport d'évaluation qu'elle avait adressé le 23 septembre 2011 et un tableau comparatif portant sur dix biens immobiliers de transactions survenues dans la commune de Lancy entre 2007 et 2010 ayant servi de fondement à la décision litigieuse, mais dont les parties n'avaient pas pris connaissance auparavant. Le recourant s'est déterminé à deux reprises sur

ce rapport. En outre, conformément à sa demande lors du dépôt de son recours, le recourant a bénéficié d'un délai supplémentaire d'un mois pour répliquer et produire des pièces complémentaires. Il a pu développer amplement ses arguments et se déterminer sur tous les éléments pertinents du dossier, un double échange d'écritures ayant été ordonné. La question de savoir si le principe du double degré de juridiction a été violé peut rester indéfinie, la chambre de céans disposant, comme déjà relevé, d'une pleine cognition en fait et en droit, d'autant que les pièces du dossier permettent de comprendre et de vérifier le raisonnement suivi par la commission, pouvant ainsi substituer son propre examen à celui de l'autorité de première instance (ATF 120 V 357 consid. 2b ; P. MOOR, Droit administratif : Les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, 3e éd., 2011, ch. 2.2.7.4. p. 323).

Partant, le grief de violation du droit d'être entendu des parties sera écarté.

#### **E. 6**

Au fond, le litige porte sur la fixation de l'indemnité d'expropriation des époux Ribes due par l'Etat de Genève suite à l'exercice de son droit de préemption sur leur propriété.

Seul le prix du terrain de CHF 1'200.-/m<sup>2</sup> et de la villa de CHF 1'000.-/m<sup>3</sup> restent litigieux, le recourant ayant admis le calcul des montants portant sur les aménagements extérieurs, le garage, le dépôt et le rendement capitalisé. En outre, bien qu'une somme de CHF 1'066'065,30 ait été déjà versée par l'Etat de Genève aux époux Ribes, la chambre de céans se prononcera sur la base de l'indemnité contestée de CHF 1'255'000.-.

#### **E. 7**

L'art. 5 LGL autorise le Conseil d'Etat, lorsque le canton exerce son droit de préemption, à acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte ou à

- 18/22 - A/1087/2011 offrir d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre, de recourir à la procédure d'expropriation.

#### **E. 8**

Selon l'art. 43 al. 1 LEx-GE, sous réserve des décisions qui relèvent des autorités chargées de constater l'utilité publique ou de décréter l'expropriation, le TAPI est l'autorité compétente pour fixer les indemnités d'expropriation. Il siège dans la composition d'un juge et de deux juges assesseurs spécialisés en matière immobilière (art. 36 LEx-GE).

#### **E. 9**

Aux termes de l'art. 14 LEx-GE, l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière. L'indemnité est constituée d'une part de la pleine valeur vénale du droit exproprié et, d'autre part, de tout autre préjudice prévisible selon le cours normal des choses en cas d'expropriation (art. 18 LEx-GE).

#### **E. 10**

L'art. 18 LEx-GE prévoit que sont pris en considération, pour la fixation de l'indemnité, tous préjudices subis par l'exproprié du chef de la suppression ou de la diminution de ses droits. En conséquence, l'indemnité comprend : la pleine valeur vénale du droit exproprié (let. a) ; en outre, en cas d'expropriation partielle d'un immeuble ou de plusieurs immeubles dépendant économiquement les uns des autres, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante (let. b) ; le montant de tous autres préjudices, non réparés par les indemnités allouées en vertu des deux lettres qui précèdent, pour autant que ces préjudices

peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation (let. c). Les indemnités allouées pour ces 3 éléments doivent être calculées séparément (al. 2).

#### **E. 11**

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 (J.-M. SIEGRIST, L'estimation des biens expropriés, in La maîtrise du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 44).

#### **E. 12**

Pour déterminer la valeur vénale, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la méthode comparative - qui fixe la valeur des immeubles sur la base des prix payés effectivement pour des fonds semblables ; la méthode fondée sur la valeur de rendement qui détermine le capital correspondant au revenu actuel de l'objet exproprié ; la méthode régressive qui détermine la valeur d'un terrain en fonction du rendement qui pourra être obtenu après que des bâtiments auront été édifiés ; la méthode fondée sur la situation de l'immeuble (méthode hédoniste) ou encore sur divers éléments d'appréciation tels que la taxation fiscale, l'estimation cadastrale

- 19/22 - A/1087/2011 ou autres (J.-M. SIEGRIST, op. cit., p. 46 ss.). Lorsqu'une valeur « officielle » est fixée par une disposition légale, elle doit être prise en compte, sans toutefois être entièrement applicable à toutes les situations (ATA/203/1998 du 21 avril 1998 ; J.-M. SIEGRIST, op. cit., pp. 51 s.).

#### **E. 13**

La date déterminante pour le calcul de la valeur du bien immobilier est celle où le Conseil d'Etat a décidé d'exercer son droit de préemption (ATA/72/1997 du 22 avril 1997).

#### **E. 14**

En l'espèce, la date déterminante pour le calcul de la valeur du bien immobilier des époux Ribes est donc celle du 7 décembre 2010.

#### **E. 15**

Aucune valeur « officielle » n'ayant été fixée par une disposition légale, il revient à la commission d'établir la valeur vénale du bien préempté par le recourant.

#### **E. 16**

Pour établir l'indemnité d'expropriation, la commission a déterminé la valeur intrinsèque du bien préempté en tenant compte de celle du terrain sur la base de transactions comparatives en zone villas de 2007 à 2010, de celle des aménagements et des constructions ; ainsi que la valeur de rendement. La valeur vénale a été calculée ensuite sur la base d'une pondération des deux premières, soit deux fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement, cette pondération se justifiant de par le caractère résidentiel de la villa qui lui confère plus un caractère de jouissance qu'un caractère d'investissement. La méthode utilisée par la commission n'a pas été critiquée sur le principe par les parties, le recourant ne

lui reprochant que son choix de chiffres et de transactions comparatives.

#### **E. 17**

Sur la base de transactions comparatives identifiées de 2007 à 2010 dans un rayon de moins d'un kilomètre et d'un niveau se rapprochant du bien évalué (transactions publiées dans la FAO), la commission a évalué la valeur de la villa et des aménagements pour parvenir à un prix du terrain seul de CHF 1'212.-, montant arrondi à CHF 1'200.-/m<sup>2</sup>. Le choix des transactions comparatives ne prête pas le flanc à la critique, les critères de proximité géographique immédiate des biens choisis avec la villa des époux Ribes et le caractère récent des transactions n'étant pas arbitraires, et la commission ayant relevé dans son plan d'évaluation que la maison concernée se trouvait en zone de développement. Par ailleurs, la commission a procédé à un transport sur place pour évaluer la parcelle en cause.

#### **E. 18**

la commission a précisé que le montant maximum du terrain de CHF 1'000.-/m<sup>2</sup> calculé par l'OLO pour la zone de développement 3 n'avait pas à être retenu, car il s'agissait du prix maximum arrêté par l'Etat dans le cadre du plan financier d'un projet appelé à remplacer la villa existante, et non pas d'un montant maximum arrêté pour l'achat du bien immobilier appelé à disparaître. Ce prix ne

- 20/22 - A/1087/2011 correspondait en tout état pas à la définition de la valeur vénale devant permettre au vendeur de pouvoir racheter un bien immobilier dans des conditions similaires. D'après son propre calcul, la commission a également écarté sans le mentionner explicitement la valeur à neuf de la villa de CHF 680.-/m<sup>3</sup> retenue par l'OLO. Cette appréciation est soutenable, et demeure dans les limites du pouvoir d'appréciation conféré à la commission par la LEx-GE.

#### **E. 19**

Le recourant conteste le prix de CHF 1'200.-/m<sup>2</sup> retenu par la commission pour le terrain et le prix de CHF 1'000.-/m<sup>3</sup> pour le bâtiment.

La commission a procédé à une comparaison d'objets vendus entre 2007 et 2010 avec la parcelle des époux Ribes, ce qui lui a permis d'en déterminer la valeur. Celle-ci est comprise dans la fourchette des prix du marché de l'immobilier dans le périmètre considéré de la commune de Lancy, soit CHF 950.- et CHF 1'300.-/m<sup>2</sup>.

La valeur à neuf de la villa litigieuse était à actualiser en tenant compte des travaux de rénovation réalisés. La maison avait bénéficié de travaux réguliers notamment avec l'aménagement des combles, le changement récent de la chaudière ainsi que l'aménagement d'une salle lambrissée au sous-sol. Les travaux de finition ont été effectués entre 1990 et 2010 et la villa présentait un bon état général. Selon les déclarations des époux Ribes recueillies par la commission lors du transport sur place et non contestées par le recourant, les murs de la villa ont été estimés en bon état par un spécialiste.

Dans ces conditions, les prix au m<sup>2</sup> pour le terrain et au m<sup>3</sup> pour la villa retenus par la commission ne sont pas arbitraires, d'autant que le recourant ne conteste pas les prix des bâtiments accessoires (le garage et le cabanon) pourtant fixés dans le même calcul et sur les mêmes bases.

#### **E. 20**

L'indemnité de CHF 1'255'000.- est certes supérieure à l'estimation de CHF 1'040'000.- de l'OLO. Celle-ci ne constitue toutefois, d'après la notice explicative de sa pratique administrative en matière de prix admis dans les plans financiers sis en zone de développement, qu'un simple renseignement sans portée juridique. L'indemnité retenue par la commission se situe néanmoins dans les limites de la valeur de rendement qu'elle a évaluée à CHF 1'271'000.- puis ramenée à CHF 1'221'000.- en raison des travaux à réaliser, et que le recourant n'a pas contestée.

#### **E. 21**

Compte tenu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

#### **E. 22**

Bien que le recourant succombe, il ne sera pas perçu d'émolument en vertu de l'art. 87 al. 1 1ère phrase, applicable par renvoi de l'art. 62 al. 1 Lex-GE, étant précisé que l'art. 60 al. 1 LEx-GE ne s'applique, selon la systématique de la loi, qu'à la phase du recours devant la commission. Une indemnité de procédure de

- 21/22 - A/1087/2011 CHF 2'000.- sera en revanche allouée aux époux Ribes, à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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