

GE_GERICHTE A/4106/2021 vom 16. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4106_2021

FR: GE_GERICHTE A/4106/2021 du 16 juin 2025

IT: GE_GERICHTE A/4106/2021 del 16 giugno 2025

Regeste

EXPROPRIATION;ROUTE;ATTEINTE À L'ENVIRONNEMENT;IMMISSION;LOI FÉDÉRALE SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT;ORDONNANCE SUR LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT;BRUIT;DROIT DE VOISINAGE;RESTRICTION À LA PROPRIÉTÉ(DROITS RÉELS);INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION | Recours contre un jugement du TAPI rejetant la requête d'indemnisation d'un propriétaire pour expropriation des droits de voisinage. La jurisprudence considère en particulier comme excessives, et donc comme susceptibles d'entraîner le paiement d'une indemnité d'expropriation, les immissions qui proviennent du trafic routier lorsque, cumulativement, elles touchent le propriétaire d'une façon particulière (principe de spécialité), elles sont imprévisibles et se révèlent graves ; ce n'est que si ces trois conditions cumulatives sont remplies que l'immission est excessive. La question de la spécialisation et de l'imprévisibilité peut souffrir de rester indéfinie. Condition de gravité non réalisée au motif que la moins-value n'atteint pas 10% de la valeur vénale du bien fonds. Recours rejeté. | Cst; LPA.19; LPA.20; LPA.22; Cst; Cst; LPA.61; Cst; Cst; LPE.7; LPE.11; LPE.12; LPE.13; LPE.15; LPE.16.al1; OPB.13.al2; LPE.17; OPB.14; LPE.16.al2; OPB.17; CC.684; CC.679; LEx.4.leta; LEx.5.al1; OPB.38.al1; OPB.38.al3; OPB.43.al1; LEx.16; Cst; LEx.19.leta; LEx.19.letc; LEx.20.al1

Erwägungen

E. 10

à 15% Entre 226'223.- et 339'350.- H. K_____ 29.11.2023 2'245'000.- 2'565'000.- 14.25% 320'000.- F. S_____ + version 2 29.01.2024 30.04.2024 2'571'800.- 2'507'505.- 2'850'600.- 2'779'335.- 10.84% 10.84% 278'800.- 271'830.- Proposés par l'autorité intimée R_____ + « contre-expertise » 31.01.2023 21.03.2024 2'230'000.- 2'340'000.- 4.93% 110'000.- O_____ + critique + rapport complémentaire 24.01.2023 24.0.2023 29.02.2024 2'270'000.- 2'420'000.- 6.6% 150'000.- 8.4.1 Il n'est pas contesté par les parties que la détermination de la valeur d'un bien immobilier comprend une part de subjectivité. Le recours à la détermination de la médiane et de la moyenne des valeurs telles que proposées par le recourant n'emporte toutefois pas conviction, le nombre d'expertises produites permettant d'influer sur ces deux résultats. 8.4.2 Le rapport S_____, produit devant la chambre de céans, critique les quatre expertises précédentes versées en première instance, y compris celles sollicitées par le recourant. L'expert privé estime ainsi que l'estimation F_____ « ne constitue en aucun cas un rapport documenté mais un avis de valeur portant sur la valeur vénale de l'objet. La valeur est issue d'un calcul pondéré qui n'était déjà plus admis par les normes, ce d'autant plus que l'on ne calcule pas de valeur de rendement sur une maison d'un seul logement ». De même, il relève que le rapport d'expertise K_____ « comporte la même méthodologie puisqu'un calcul de valeur de rendement est fait ».

O_____, mandatée par l'autorité intimée, émet des critiques similaires à l'égard des deux précités. Elle relève que le rapport F_____ est établi à travers la pondération de deux méthodes distinctes de calcul : la valeur par les coûts et la valeur comparative CHF/m² habitable. Elle précise notamment que cette manière de faire n'est pas reconnue par les « Swiss Valuation Standards » et par le manuel suisse de l'estimateur. Le rapport K_____ utilise la méthode par les coûts (ou valeur intrinsèque) et la méthode de la valeur de rendement. O_____ relève notamment que l'achat d'un bien immobilier a pour objectif pour la majorité des personnes d'être habité et non d'en faire un rendement. Une valeur de rendement apparaît ainsi comme peu pertinente même si le propriétaire décidait par la suite de louer le bien en question. O_____ émet plusieurs autres critiques sur les deux expertises, détaillées dans son rapport du 24 janvier 2023. R_____ n'a pas mentionné la méthode utilisée. Elle a indiqué avoir établi la valeur vénale ou valeur de marché, à savoir la valeur intrinsèque de l'immeuble dont l'évaluation reposait sur les prix observés sur le marché et sur les caractéristiques de la zone d'affectation. Elle a précisé avoir calculé la valeur du bien « sous l'hypothèse d'absence de bruit routier afin de chiffrer la dépréciation y relative. Seul le prix du terrain était adapté, les autres paramètres restaient inchangés. » Son expertise évoque des « statistiques marché sans bruit ». Selon R_____, il était peu réaliste de majorer de plus 10 à 15% la valeur vénale actuelle, très convergente entre les experts. En termes de valeur globale (terrain + bâtiment), ce niveau n'était pas absorbable en regard de la centralité et des transactions observées. Deux paramètres permettaient d'appuyer le résultat : en l'absence d'espaces extérieurs type terrasse ou jardin de cure, l'impact du trafic routier était relativisé. Par ailleurs, les nuisances étant majoritairement dues au trafic des pendulaires, en toute logique n'étaient pas continues dans la journée et s'atténuaient le week-end. Les experts S_____ et O_____ utilisent la même méthode d'évaluation, soit celle des classes de situation. Ils convergent pour dire que dès lors que le solde des droits à bâtir est complètement épuisé, cette méthode peut être utilisée. Ils se sont par ailleurs rejoints sur un certain nombre de points tant dans leurs rapports, dans leurs rapports complémentaires du 30 avril 2024 pour le premier et du 29 février 2024 pour la seconde, que lors de l'audience au cours de laquelle ils ont été entendus conjointement. Dans ces conditions les rapports de ces deux experts serviront de base à l'analyse de la condition de gravité par la chambre de céans, dès lors que les méthodes utilisées par les experts F_____ et K_____ font l'objet de critiques, y compris par un expert mandaté par le recourant, et que le rapport d'R_____ évoque une situation en l'absence de bruit, non pertinente, puisque seule une estimation avec des VLI respectées doit être prise en considération. La méthode des classes de situation consiste à donner une note à chacun des cinq critères suivants : la situation, l'affectation, la situation d'habitation, l'accessibilité et la situation du marché. Les notes attribuées par les experts se fondent sur le tableau « clé de répartition des classes de situation » qui détaille, pour chacun des cinq critères évalués, à quoi correspondent les notes. Chacun des experts a établi un tableau avec les VLI dépassées et les VLI respectées, détaillé sous D.dc en p. 19. La principale divergence entre les deux experts porte sur la note qu'il convient d'accorder au bien immobilier actuellement (VLI dépassées) pour le critère « état du marché ». S_____ attribue la note de 5.5 alors que O_____ met 7. À teneur du tableau « clé de répartition des classes de situation » la note de 1 correspond à « aucune demande », 2 et 3 à « demande faible ; offre importante » ; les notes 4 et 5 à « situation du marché équilibrée » ; les notes 6 et 7 « forte demande ; offre réduite » alors que les notes 8 à 10 évoquent une « très forte demande ». S_____ a précisé avoir mis 5.5 au motif qu'il réalisait la vente d'objets immobiliers. Selon lui, les clients

étaient très exigeants et beaucoup renonceraient à acquérir le bien litigieux à cause du bruit et du trafic. Les gens qui arriveraient à Genève seraient très surpris de l'écart entre une vision villageoise, bucolique, sans trafic, paisible et tranquille et la situation réelle.

O_____ avait mis la note de 7. La demande était forte pour un bien villageois. Cela justifiait que l'écart ne soit que d'un point avec une situation où les VLI étaient respectées. Au jour de l'audition devant la chambre administrative, il n'y avait qu'une seule maison à vendre à B_____. Il existait beaucoup d'acheteurs et peu d'offres, ce qui correspondait à la définition de la forte demande. L'expertise avait été effectuée deux ans auparavant et la situation n'avait pas changé. S_____ a déclaré être d'accord avec l'existence d'une forte demande sur le marché global à Genève, « mais pas dans le micro-marché à B_____ ». Selon lui, la baisse du taux hypothécaire devait favoriser les prix sur le marché, sauf que, selon le rapport du 18 octobre 2024, sur l'ensemble du marché genevois de l'OCSTAT, les transactions avaient baissé de 700 à 500 en une année. O_____ a indiqué ne pas partager l'opinion selon laquelle il n'y avait pas de transactions à faire à B_____ car il y avait très peu de biens à vendre. Il y avait une forte demande de biens pour la campagne. Il s'agissait ici d'un bien en plein cœur du village, intéressant en termes de surfaces, de pièces et de volumes. Il n'était pas en plein cœur de Genève où les prix étaient très élevés. La clientèle était prête à aller un peu plus loin pour ne pas subir les prix du centre. La demande était forte. Avec une note de 5,5, S_____ considère en conséquence que la situation « VLI dépassées » se situe encore dans une « situation du marché équilibrée » mais pas encore dans une « forte demande ; offre réduite ». Avec une appréciation de 7, O_____ retient pour sa part qu'il y a une « forte demande ; offre réduite ». L'hypothèse des « VLI respectées » aurait par ailleurs un fort impact pour S_____, puisque sa note serait alors de 8, soit « très forte demande ». Cette notation de 8 est partagée par O_____. Au vu toutefois de leur notation de la situation actuelle, la différence entre les situations VLI dépassées et respectées se monte à 2.5 points chez S_____ et 1 chez O_____, pour qui l'incidence des mesures d'assainissement serait en conséquence moindre. Il convient toutefois de s'éloigner de l'appréciation faite par S_____ pour plusieurs motifs. Il a indiqué en audience s'être fondé sur les valeurs du cadastre du bruit du SITG, avoir écarté les valeurs Trafitec qui ressortaient du rapport final 1 tout en indiquant ultérieurement ne pas avoir tenu compte des rapports finaux 1 et 2 qu'il ne possédait pas. Il a indiqué avoir été régulièrement sur place, qu'il n'y avait « pas que la question du bruit », et qu'il ne faisait pas de différence entre émissions et immissions. Or, plusieurs pages de son rapport font mention de différentes mesures et manquent soit de précision soit de source fiable. Ainsi, il a mentionné en page 6 de son rapport que les valeurs d'émissions STL 86+ mesurées étaient de 71 dB (A) pour la journée et 56dB (A) la nuit alors qu'il a reconnu en audience qu'il s'agissait de valeur d'immissions et que l'on ignore à quoi correspondent les chiffres précités. De même certaines affirmations telles que « le niveau du bruit double, cela correspond un accroissement de 3 dB de plus, si le bruit diminue de moitié, son niveau baisse de 3dB » ne mentionnent pas leurs sources, voire peuvent être contredites par des mesures scientifiques à l'instar de son affirmation selon laquelle les mesures varient peu en fonction des étages. Enfin, les VLI mentionnées dans les différents plans à l'appui de ses conclusions ne sont pas conformes au rapport final 1, étant rappelé qu'au moment de la rédaction de l'expertise privée le contenu du rapport final 2 n'était pas connu. De même, l'autorité intimée peut être suivie lorsqu'elle relève que les lacunes précitées cadrent mal avec l'insistance en audience de S_____ sur la problématique du respect des VLI pour guider son appréciation du cas, en particulier sous l'angle du critère « E », soit l'état du marché. Il a en effet affirmé en

audience que les clients étaient très exigeants et renonceraient à acheter en raison du bruit du trafic. Il a illustré son propos en indiquant qu'il avait donné 8 dans l'hypothèse où les VLI seraient conformes à l'OPB au motif qu'il pourrait indiquer au client que la situation était bruyante mais que les normes étaient respectées. Or, dans chacun des deux exemples concrets évoqués par l'intéressé en audience, S_____ a indiqué ignorer si les VLI étaient respectées et a évoqué « le ressenti des clients par rapport au bruit, ce qui expliquait sa notation ». Dans ces conditions, la note de 5.5, particulièrement basse en comparaison de celle de 7 de l'experte O_____, ne peut être suivie. D'une part, une telle différence entre les situations VLI dépassées et respectées ne se justifie pas en l'absence de toute argumentation strictement fondée sur les données objectives et scientifiques. D'autre part, les deux experts accordent une note de 8 pour le critère E en cas de respect des VLI. Or, tous deux se sont fondés sur le rapport final 1, de 2021. Dès lors que, comme vu ci-dessus, conformément aux recommandations de l'OFEV, en application de l'OPB, il doit être tenu compte du rapport final 2 établi selon la méthode Son Road18 en lieu et place de STL86+, et que par voie de conséquence il doit être reconnu qu'une seule mesure sur 22, soit celle de la façade au droit de la route, au rez-de-chaussée, de jour, ne respecte pas les VLI, les évaluations des experts auraient pu, voire dû, être supérieures aux notes mises, singulièrement pour les appréciations VLI dépassées. La prise en compte du rapport final 2 ne peut avoir comme incidence que de rapprocher la valeur « VLI dépassées » du bâtiment de la valeur avec des « VLI respectées ». En effet, le rapport précité ne retient qu'une seule VLI dépassée, de jour en l'état actuel et plus aucune avec les mesures prévues. Or, le rapport final 1 comprenait quatre VLI dépassées sur 24 à la date du rapport, toutes de jour et six VLI, notamment deux de nuit, qui restaient excédentaires même avec des mesures d'assainissement. Toutes les mesures retenues dans le rapport final 2, établi selon la nouvelle méthode recommandée par l'OFEV, étant plus basses que celles résultant de l'ancienne méthode de calcul, la différence sur la valeur du bien immobilier entre l'état de situation avec et sans mesure d'assainissement est forcément moindre que les chiffres énoncés par les experts, fondés sur le rapport final 1. Dans ces conditions, outre qu'aucune des expertises privées précitées n'a pu tenir compte des chiffres récents, le différentiel de l'experte O_____ était déjà inférieur à 10% et celui de S_____ n'était que très légèrement supérieur. Compte tenu des développements qui précèdent, il ne peut être retenu que la différence serait supérieure à 10% et remplirait, par voie de conséquence, la condition, nécessaire et cumulative, de la gravité des nuisances en vue de l'obtention d'une indemnisation. Mal fondé, le recours sera en conséquence rejeté. 9. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *