

GE_GERICHTE JTAPI/1075/2024 vom 1. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1075_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1075/2024 du 1 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1075/2024 del 1 novembre 2024

Erwägungen

E. 1

En application de l'art. 43 LEx-GE, le Tribunal administratif de première instance est l'autorité compétente pour fixer les indemnités d'expropriation, pour statuer sur toute demande de l'expropriant ou de l'exproprié relative à l'expropriation et, d'une manière générale, pour statuer sur toute contestation relative à l'expropriation pouvant exister ou s'élever entre l'expropriant et l'exproprié. Il est également

- 19/25 - A/852/2023 compétent pour statuer sur toute demande d'indemnité pour expropriation matérielle.

E. 2

Selon l'art. 44 al. 1 et 2 LEx-GE, le département transmet le dossier de l'affaire au tribunal, dès qu'ont été faites les notifications et publications prévues par les art. 31 et 32 LEx-GE. Dès réception du dossier, le tribunal est saisi, d'une manière générale, de toutes les contestations relatives à cette affaire et doit les examiner d'office. L'expropriant, l'exproprié ou tout autre ayant droit peut, par requête déposée au greffe du tribunal, saisir le tribunal de toute réclamation ou demande non comprise dans la procédure générale, ou distincte de celle-ci (art. 45 LEx-GE).

E. 3

En l'occurrence, adressée au tribunal selon les formes prescrites par l'art. 44 voire 45 LEx-GE, la requête en indemnités du 5 juin 2023 est recevable.

E. 4

À titre préalable, le tribunal précise, d'une part, qu'il siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et de deux juges assesseurs spécialisés en matière immobilière, conformément à l'art. 36 LEx-GE, et, d'autre part, que la problématique du droit de préemption n'est plus litigieuse, seul devant être déterminée la manière de fixer le prix, et donc la valeur de la parcelle n° 1_____.

E. 5

Les parties ne s'accordent pas à ce sujet dans la mesure où ils ne partagent pas, en premier lieu, la même analyse quant aux bases légales trouvant application dans le présent cas de figure. MM. A_____ et B_____ soutiennent que seules les dispositions de la LEx-GE sont applicables aux fins de déterminer le montant de l'indemnité. Pour sa part, l'État de Genève estime qu'une fois la décision de préemption devenue définitive, le recours à la LEx-GE a pour seule fonction de permettre l'ouverture de la procédure devant l'autorité compétente pour fixer le prix d'acquisition du bien- fonds préempté, de sorte que la procédure d'expropriation engagée à la suite de la décision d'exercer le droit de préemption n'a pas une portée indépendante et que la pratique administrative PA/SI/001.06 trouve

alors, dans ce cadre, à s'appliquer.

E. 6

En vertu de l'art. 5 al. 1 LGL, dans un délai de soixante jours à compter de la date du dépôt de l'acte [d'aliénation] à l'office du registre foncier, le Conseil d'État notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte : a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ; b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte ; c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ; d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c, sa décision de recourir, s'il maintient sa volonté d'acquérir le bien-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL. L'art. 6 LGL stipule que faute d'accord à l'amiable dans le cas visé notamment à l'art. 5 al. 1 let. c, l'État peut acquérir, par voie d'expropriation aux fins de

- 20/25 - A/852/2023 construction de logements d'utilité publique, les terrains faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la LEx-GE.

E. 7

Selon le Tribunal fédéral, lorsque l'État de Genève a exercé son droit de préemption et ainsi empêché un propriétaire d'aliéner librement son bien-fonds, cela a pour effet qu'il n'a pas à engager une procédure complète d'expropriation selon les art. 24 ss LEx-GE afin d'obtenir par cette voie un autre titre juridique pour le transfert de la propriété. Seule une procédure d'estimation selon les dispositions de la LEx/GE doit encore être engagée, au terme de laquelle le prix sera fixé, après quoi la propriété des immeubles pourra être transférée puisque l'exercice du droit de préemption ne produit pas d'effet translatif de propriété (arrêt 1C_250/2007 du 2 juin 2008 consid. 3.3). Dans un arrêt postérieur (1C_141/2013 du 5 septembre 2013), il a implicitement confirmé cette analyse en traitant la problématique de l'indemnité devant être fixée suite à une décision de préemption du Conseil d'État genevois, entrée en force, dans le cadre de la procédure d'expropriation. La chambre administrative a adopté une position similaire en date du 30 août 2022 (ATA/872/2022 consid. 9d) en retenant que l'argumentation des expropriés relative au prix correspondant à la valeur réelle de leur bien, selon leurs estimations, n'étaient pas recevables et que ces éléments devaient être discutés dans le cadre d'une procédure d'expropriation, faisant d'ailleurs référence à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_141/2013 du 5 septembre 2013 précité. Elle l'a encore réitéré le 22 août 2023 (ATA/872/2023 consid. 5.6).

E. 8

La doctrine retient également qu'en cas de refus d'une offre à un prix inférieur à celui prévu par les parties au contrat, une procédure d'estimation selon les articles de la LEx/GE doit avoir lieu (Pierre MOOR/François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, *Droit administratif*, vol. III, 2018, p. 775) ; Thierry TANQUEREL, « Le droit de préemption légal des collectivités publiques », in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER, (éd), *La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, 2009, p. 147, 178).

E. 9

En l'espèce, le tribunal doit constater qu'il résulte de la lecture des art. 5 al. 1 et 6 LGL, ce qui est d'ailleurs confirmé tant par la jurisprudence que par la doctrine susmentionnées, que dans le cadre d'une préemption au sens des art. 3 ss LGL et lorsque le propriétaire refuse

l'offre étatique arrêtée à un prix inférieur à celui prévu par les parties au contrat, la fixation du prix de l'immeuble en cause est déterminée par le biais d'une procédure d'estimation selon les dispositions de la LEx/GE. Partant, il n'est donc pas question d'appliquer ni des dispositions de la LGL ou de la LGZD ni des pratiques administratives qui en découlent pour la fixation du montant de l'indemnité d'expropriation. Il ne peut donc être admis que la pratique administrative PA/SI/001.06, qui se fonde sur l'art. 5 LGZD, soit prise en compte pour déterminer l'indemnité d'expropriation en lieu et place des dispositions de la LEx-GE.

E. 10

En second lieu, les parties s'opposent également sur le montant de l'indemnité pour expropriation et sur la question des intérêts courant sur l'indemnité.

- 21/25 - A/852/2023 MM. A_____ et B_____ affirment que cette indemnité s'élève à CHF 2'230'000.-, à savoir le prix figurant dans l'acte de vente, plus CHF 6'993,35, dû en application de l'art. 18 al. 1 let. c LEx-GE à titre de réparation des coûts (loyer du nouvel appartement de M. A_____ et charges de l'immeuble) engendrés par l'exercice du droit de préemption avec cas d'expropriation. Ils requièrent des intérêts à 5% à partir du 1er février 2022 (indemnité) et du 5 juin 2023 (réparation des coûts) sur ces montants. L'Etat de Genève soutient, quant à lui, que le prix d'acquisition via l'exercice du droit de préemption, à savoir la valeur vénale de la parcelle au sens de l'art. 18 al. 1 let. a LEx-GE, correspond nécessairement au prix de CHF 1'100'000.- fixé par l'OCLPF en vertu de la pratique administrative PA/SI/001.06 dans la mesure où la parcelle en cause se situe en ZD3. Il accepte de verser un montant de CHF 6'303.- à titre de l'indemnité complémentaire, mais aucun intérêt puisque l'art. 5 al. 5 LGL ne s'applique pas.

E. 11

À teneur de l'art. 14 LEx-GE, l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière.

E. 12

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 pleine valeur vénale du droit exproprié correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu en cas d'aliénation sur le marché, dans des conditions ordinaires. Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, abstraction faite des prix spéculatifs ou de bradage (arrêt du Tribunal fédéral 1C_483/2022, 1C_486/2022 du 9 novembre 2023 consid. 4.1). La valeur vénale se fixe selon des critères objectifs : tous les éléments, de droit et de fait qui seraient pris en considération par des acquéreurs potentiels. Parmi ceux qui sont de nature juridique, on tiendra compte des réglementations de droit public qui définissent les utilisations légales possibles (arrêt du Tribunal fédéral 1C_483/2022, 1C_486/2022 du 9 novembre 2023 consid. 4.1) ainsi que les restrictions et charges de droit privé - servitudes, baux annotés au registre foncier - diminuant la valeur de l'immeuble, mais non l'existence d'un usufruit ou de garanties hypothécaires (Pierre MOOR/François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 800). Ainsi, la jurisprudence a retenu qu'il y a lieu, dans le cadre d'une expropriation, de respecter la limitation du prix au m2 imposée par la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) pour un terrain agricole (arrêt du Tribunal fédéral 1C_414/2016 du 27 mars 2017). Il fallait aussi prendre en compte le fait qu'une partie de

terrain soit inconstructible en raison d'un alignement routier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_446/2016 du 3 janvier 2017). Le Tribunal fédéral s'est aussi prononcé de manière spécifique sur l'impact de la pratique PA/SI/001.06 pour la détermination de la valeur vénale d'un immeuble exproprié suite à une décision de préemption. Il a considéré que l'argumentation de l'État de Genève, qui estimait que les terrains situés en zone de développement ne pouvaient pas être comparés aux biens-fonds classés en zone « ordinaire », ne saurait être suivie. En effet, la

- 22/25 - A/852/2023 valeur vénale correspondait au prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié aurait objectivement pu obtenir sur le marché, pour une aliénation privée, et il n'était pas démontré en quoi les différentes caractéristiques de la zone de développement considérée déprécieraient la valeur de la parcelle et affecteraient négativement son prix d'achat. « En tous les cas (...), le montant maximum du terrain de CHF 1'000.-/m2 calculé par l'OCLPF pour la ZD3 n'avait pas à être retenu, car il s'agissait du prix maximum arrêté par l'État 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 » (arrêt 1C_141/2013 du 5 septembre 2013 consid. 5.2).

E. 13

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 notamment la pleine valeur vénale du droit exproprié (art. 18 al. 1 let. a LEx-GE) et 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 (art. 18 al. 1 let. c LEx-GE). Les indemnités allouées pour ces éléments doivent être calculées séparément (art.

E. 18

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 publié sur le site internet de l'office fédéral du logement (cf. arrêt du Tribunal administratif fédéral consid. A-862/2021 du 6 juillet 2022 consid. 7.7.1). Ce taux était de 1,25% du 3 mars 2020 au 1er juin 2023, de 1,50% du 2 juin au 1er décembre 2023 et est de 1,75% depuis le 2 décembre 2023.

E. 19

En l'espèce, eu égard à la jurisprudence la plus récente sur l'impact de la pratique PA/SI/001.06 pour la détermination de la valeur vénale d'un immeuble exproprié suite à une décision de préemption, le tribunal de céans ne peut que retenir qu'en tout état de cause, le montant maximum du terrain calculé par l'OCLPF pour la ZD3 n'a pas à être retenu. Cet arrêt a pour effet qu'il faut écarter la jurisprudence ainsi qu'un avis doctrinaire (Jean-Marc SIEGRIST, L'estimation des biens expropriés, in Thierry TANQUE-REL/François BELLANGER, (éd), La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 41, 52) antérieurs contraires. Le montant de l'indemnité doit être arrêté à CHF 2'040'000.-, ainsi qu'il résulte de l'expertise du 27 août 2024 arrêtant la valeur vénale de la parcelle n° 1 _____ en date du 16 novembre 2022. S'agissant des autres frais invoqués par MM. A _____ et B _____, ainsi que relevé à juste titre par l'État de Genève, ceux-ci n'étaient certes plus susceptibles d'encourir de frais en

lien avec la parcelle n° 1 _____ vu la convention de prise de possession anticipée conclue suite à l'audience du 2 mai 2023, mais ils ont droit à la prise en charge des frais antérieurs. À ce sujet, il faut leur reconnaître la somme de CHF 6'647,70, soit le montant qu'ils ont réclamé et qui est étayé par pièces, sous déduction de la somme de CHF 345,65, dans la mesure où la facture d'assurance bâtiment du 6 février 2021 ne peut être prise en charge que pour la période du 1er décembre 2021 au 31 mars 2022 et qu'il faut donc déduire. Enfin, des intérêts à 1,25% sont dus sur ces deux montants à compter du 2 mai 2023, jour de la prise de possession anticipée, au 1er juin 2023, puis de 1,50% du 2 juin au 1er décembre 2023 et de 1,75% du 2 décembre 2023 à ce jour.

E. 20

Les frais de la procédure, qui s'élèvent à CHF 3'000.-, seront mis à la charge de l'expropriant (art. 60 al. 1 LEx-GE). Ils sont partiellement couverts par l'avance de frais d'expertise de CHF 1'500.- déjà versée par ce dernier.

- 24/25 - A/852/2023

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, valant participation aux frais d'avocat des expropriés sera mise à la charge de l'Etat de Genève (art. 60 al. 3 LEx-GE). Leur avance de frais d'expertise de CHF 1'500.- leur sera restituée.

- 25/25 - A/852/2023

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