DECISION

de la

COMMISSION CANTONALE DE CONCILIATION
ET D'ESTIMATION EN MATIERE D'EXPROPRIATION
3ème arrondissement

du 22 avril 1997

dans la cause

ETAT DE GENEVE
soit pour lui le département des travaux publics et de l'énergie

contre

X_____ S.A.
représentée par Me Bénédict Fontanet, avocat

et

Messieurs Y_____
représentés par Me Olivier Carrard, avocat

EN FAIT

1. Les 8 et 25 septembre 1986, la société X_____ S.A., devenue en cours de procédure X_____ S.A. (ci-après : X_____) a acquis les parcelles nos Z_____ et A_____ du cadastre de la Commune de Vernier (ci-après : la commune), d'une surface de 420 et 797 m2, pour le prix de 1'950'000.- Frs.

   La copropriété des 112/490èmes de la parcelle no B_____, d'une surface totale de 11'946 m2, libre de toute construction, dépend de la parcelle no A_____.

   La parcelle no Z_____ supporte une maison d'habitation, à l'adresse chemin C_____ 17c, d'une surface de 330 m2. Sur la parcelle no A_____ au chemin C_____ 17 est édifié un bâtiment de 658 m2 comportant trois étages sur rez, et comptant 36 appartements ou 109,5 pièces.

   Ces bâtiments ont été construits dans les années 1961/1963 et ont été soumis au régime HLM jusqu'au 31 décembre 1983.

   Toutes les parcelles précitées se trouvent dans une zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (L/1/11 - LGZD).

2. Le 17 octobre 1988, après qu'un certain nombre de travaux aient été effectués, X_____ a revendu aux consorts D_____ la parcelle no Z_____ pour le prix de 2'500'000.- Frs. Ni l'Etat, ni la commune n'ont fait valoir leur droit de préemption légal.

3. Les 28 juillet et 2 août 1989, X_____ a revendu à

MM. Y_____ la parcelle no A_____, avec les droits de copropriété en dépendant sur la parcelle no B_____, pour le prix de 4'750'000.- Frs.

4. Le 20 octobre 1989, le Conseil d'Etat a décidé d'exercer le droit de préemption du canton de Genève sur cette parcelle et offert un prix de 2'660'000.- Frs.

Cette décision était basée sur les articles 3 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (I/5/1 - LGL).

Cette décision a été confirmée par le Tribunal administratif dans un arrêt du 19 juin 1991, puis par le Tribunal fédéral en date du 11 mars 1992.

5. Par arrêté du 10 novembre 1993, le Conseil d'Etat a formellement décrété l'expropriation, au profit de l'Etat de Genève, de la parcelle no A_____ avec les droits de copropriété qui en dépendent dans la parcelle no B_____, en mentionnant un prix de 2'600'000.- Frs.

Le Conseil d'Etat rappelait que, selon le Tribunal fédéral, la procédure d'expropriation engagée à la suite d'une décision d'exercer le droit de préemption n'avait pas de portée indépendante de celle relative à l'exercice de ce droit. L'arrêté avait pour seul but de permettre la saisine de la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique (ci-après : la commission), conformément aux articles 44 et suivants de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx - L/7/1).

6. Le Conseiller d'Etat responsable du département des travaux publics (ci-après : le département), chargé

de procéder aux notifications et publications prévues aux articles 31 et 32 LEx, a formellement saisi la commission de l'affaire.

7. Les parties ayant entamé des pourparlers, l'instruction de la procédure a été suspendue par courrier du 15 février 1994. Elle a été reprise le 10 juillet 1995 car aucun accord à l'amiable n'avait pu être trouvé.

8. Le 8 septembre 1995, X_____ a fait valoir ses prétentions.

a. Elle relevait préalablement que les acquéreurs, les consorts Y_____, avaient été formellement inscrits au Registre foncier le 17 août 1989.

X_____ avait acquis la propriété des parcelles nos Z_____ et A_____ à titre fiduciaire, à raison de 27 % pour Monsieur X_____, de 27 % pour Monsieur F_____, de 27 % pour Monsieur E_____ et de 19 % pour Monsieur G_____.

Le prix de vente de la parcelle no A_____, soit 4'750'000.- Frs, correspondait aux prix pratiqués à la fin des années 1980 et n'était pas excessif. Ce prix avait été payé par les consorts Y_____. La somme versée avait été virée aux fiduciants, après déduction des montants dus à l'U_____ qui avait financé l'acquisition faite par X_____ en 1986. Depuis lors, M. X_____ était décédé à Paris, M. G_____ était introuvable, M. E_____ semblait rencontrer des difficultés financières. Seul M. F_____ était encore à Genève, administrateur de sociétés.

b. Ces fiduciants devaient ête invité à se déterminer au sujet de la procédure. Quant au fond, X_____ relevait que la situation avait évolué depuis que la question

posée par l'exercice du droit de préemption avait été tranchée par le Tribunal fédéral. La pénurie de logements n'était plus aussi aiguë qu'en 1989 et l'acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle no A_____ ne permettrait éventuellement que la construction de petits appartements dont le besoin n'était plus réel dans le canton.

c. L'indemnité fixée par la commission devait, conformément à l'article 18 LEx, comprendre la pleine valeur vénale du droit exproprié et le montant de tout autre préjudice non réparé par les indemnités allouées, pour autant que ces préjudices puissent être prévus dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation.

Elle devait être calculée au 20 octobre 1989, soit la date de la décision de préemption. Peu de temps avant, X_____ avait vendu la parcelle no Z_____ pour un prix qui ne devait pas être excessif, puisque l'Etat de Genève n'avait pas exercé son droit de préemption. Au vu des dimensions des parcelles, ce prix était équivalent à celui appliqué dans la vente aux consorts Y_____.

Le juste prix pouvait aussi être déterminé en utilisant la valeur de rendement, capitalisée sur la base du rendement optimum possible. L'état locatif de l'immeuble s'élevait à 227'967.- Frs pour l'année 1989, ce qui, capitalisé à 5 %, donnait pour l'immeuble en cause une valeur de 4'559'340.- Frs.

Même si l'on retenait un taux de capitalisation de 6 %, on obtenait une valeur de 3'799'450.- Frs, supérieure au montant offert par l'Etat de Genève.

Cette valeur était encore exacte au moment où le Conseil d'Etat avait formellement prononcé l'expropriation, soit en 1993. En effet, cette année-là, l'état

locatif était de 335'256.- Frs ce qui, capitalisé à 5 %, indiquait une valeur de 6'705'120.- Frs; capitalisé à 6 %, une valeur de 5'587'600.- Frs et capitalisé à 7 %, une valeur de 4'789'372.- Frs.

Ainsi, la pleine valeur vénale du droit exproprié s'élevait en tout cas à 4'750'000.- Frs.

d. En ce qui concerne les autres indemnités, X_____ demandait à ce que les consorts Y_____ soient formellement interpellés, étant les propriétaires de la parcelle inscrite au Registre foncier.

X_____ relevait encore que l'immeuble avait été inscrit au Registre foncier sans la moindre réserve. Si l'indemnité d'expropriation était fixée à un montant inférieur à 4'750'000.- Frs, cela serait susceptible d'entraîner une cascade de responsabilités particulièrement complexes.

9. MM. Y_____ se sont déterminés le 10 novembre 1995. Ils relevaient que le prix proposé par l'Etat avait toujours été de 2'660'000.- Frs et non de 2'600'000.- Frs, comme mentionné dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 10 novembre 1993.

a. L'état locatif de l'immeuble avait évolué de la manière suivante :

1989	227'967.- Frs
1991	294'099.- Frs
1992	312'063.- Frs
1993	327'219.- Frs
1994	328'365.- Frs

b. Trois expertises avaient été faites en 1988 et 1989, soit à l'époque de la transaction.

aa. L'expertise K_____, de septembre 1988, concluait à une valeur intrinsèque de 6'663'950.- Frs, à une valeur de rendement (capitalisée à 5,5 % par rapport à un état locatif de 176'448.- Frs) en Frs 3'208'145.- et à une valeur de gage admise en 5'500'000.- Frs, sans préciser la formule utilisée.

bb. L'expertise L_____, du 14 novembre 1988, indiquait que la valeur intrinsèque du bâtiment était de 6'000'000.- Frs, que la valeur de rendement (capitalisée à 5,5 %, par rapport à un état locatif de 228'567.- Frs) était de 4'155'763.- Frs et que la valeur vénale était de 4'770'666.- Frs, en utilisant la formule suivante :

$$\frac{(\text{Valeur de rendement} \times 2) + \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

cc. La troisième expertise, établie par M. M_____ en mai 1989, indiquait une valeur intrinsèque de 5'976'000.- Frs, une valeur de rendement (capitalisée à 4 % par rapport à un état locatif de 192'474.- Frs) de 4'812'000.- Frs, une valeur de rendement future (capitalisée à 4 % par rapport à un état locatif de 262'800.- Frs) de 6'570'000.- Frs, une valeur de l'immeuble de 5'100'000.- Frs, selon sa libre appréciation.

dd. Le prix du terrain variait, selon les experts, de 650.- à 850.- Frs le m2; le prix du m3 oscillait entre 360.- et 475.- Frs; les états locatifs se situaient entre 176'448.- et 228'567.- Frs et les taux de capitalisation variaient entre 4 et 5,5 %.

L'ensemble des conclusions des experts permettaient de considérer que le prix de 4'750'000.- Frs n'avait rien de hautement spéculatif, mais correspondait bien à la valeur de l'immeuble à l'époque.

c. Le 29 octobre 1994, Monsieur N_____ a effectué une nouvelle expertise. Il estimait la valeur intrinsèque de l'immeuble à 4'700'850.- Frs et la valeur vénale à 4'120'000.- Frs.

Même en effectuant des variations du prix du m2, du prix du m3 d'habitation, de l'état locatif ou du taux de capitalisation, les prix articulés étaient toujours nettement supérieurs à 2'600'000.- Frs.

d. La dette des consorts Y_____ au Crédit Suisse, se rapportant à cet immeuble uniquement, ascendait au 30 septembre 1995 à 5'425'904,05 Frs.

Seul l'Etat effectuerait une opération spéculative en acquérant pour 2'600'000.- Frs un immeuble dont l'état locatif était supérieur à 328'000.- Frs.

e. Quant au fond, les consorts Y_____ s'opposaient à ce que les fiduciants de X_____ soient consultés au sujet de cette affaire. Des publications avaient été effectuées dans la Feuille d'avis officielle, conformément à la loi Au surplus, les personnes en question n'étaient pas partie à l'acte de vente, ni intervenues antérieurement dans la procédure.

f. Selon la doctrine, le prix offert par l'Etat en cas d'expropriation devait permettre à la personne expropriée de n'être ni enrichie, ni appauvrie. Dès lors, l'Etat devait verser une somme, intérêts compris, équivalente au solde du compte hypothécaire des consorts

Y_____, soit 5'425'904,05 Frs.

g. Pour estimer la valeur de l'immeuble, la commission pouvait utiliser la méthode de la comparaison, en se fondant sur la vente de la parcelle no Z_____, neuf mois avant l'exercice du droit de préemption, pour 2'500'000.- Frs. Cette vente n'avait pas été considérée comme hautement spéculative par l'Etat.

Il était aussi possible de se reporter aux expertises déjà mentionnées, qui considéraient que l'immeuble avait une valeur oscillant entre 5'500'000.- Frs et 4'770'000.- Frs.

h. Si la commission devait considérer que le moment déterminant pour évaluer la valeur de l'immeuble était l'arrêté du Conseil d'Etat du 10 novembre 1993, il y aurait lieu de retenir les états locatifs et l'expertise faite par M. N_____. Ce dernier, prudent et réaliste quant aux paramètres retenus, parvenait à une valeur de 4'100'000.- Frs, largement supérieure au montant proposé par l'Etat.

De plus, conformément à l'article 18 lettre c LEx, les consorts Y_____ devaient être indemnisés de tout le préjudice subi et non réparé par les indemnités. N'ayant pu, du fait de l'exercice du droit de préemption par l'Etat, réaliser le projet qu'ils avaient en mains, leur compte hypothécaire présente un découvert de 5'425'904,05 Frs au 30 septembre 1995, qu'ils devraient pouvoir rembourser au moyen de l'indemnité totale.

10. Le département s'est déterminé le 26 janvier 1996.

a. Les parcelles nos Z_____ et A_____ avaient été acquises par X_____ pour un prix total de 1'950'000.- Frs, soit, en répartissant cette somme en considération

des loyers futurs envisagés après les travaux effectués par X_____ en 1987 et 1989, 1'330'000.- Frs pour l'immeuble 17 chemin C_____, et 620'000.- Frs pour l'immeuble 17c chemin C_____.

En tenant compte des travaux effectués, à hauteur de 815'433.- Frs, X_____ avait réalisé un bénéfice de plus d'un million de francs en revendant l'immeuble 17c chemin C_____. L'Etat de Genève n'avait pas exercé son droit de préemption, car cette opération avait échappé à l'attention des services concernés.

Dans l'immeuble 17 chemin C_____, des travaux d'une valeur de plus de 1'250'000.- Frs avaient été effectués. Dès lors, le bénéfice réalisé était supérieur à deux millions de francs lors de la vente.

Le prix offert par le Conseil d'Etat, soit 2'660'000.- Frs, correspondait au prix d'achat du bien immobilier, majoré des frais encourus par X_____ à l'occasion des travaux de transformation.

b. Le département relevait qu'une inadvertance s'était glissée dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 10 novembre 1993 en ce sens que la somme proposée était de 2'660'000.- Frs et non 2'600'000.- Frs.

c. Le département admettait que la date déterminante pour fixer la valeur de l'immeuble exproprié était celle où le Conseil d'Etat a décidé d'exercer son droit de préemption. La vente par X_____ ayant eu lieu peu de temps après l'acquisition du bien-fonds, il se justifiait de prendre en considération uniquement le prix d'achat de la parcelle et les frais encourus à l'occasion des travaux de transformation.

d. On ne pouvait estimer le prix de la parcelle

expropriée en se fondant sur la vente de l'immeuble 17c chemin C_____. L'acquisition et la revente de ces deux immeubles constituaient une seule et même opération sur le plan économique.

e. La méthode utilisée par le Conseil d'Etat s'apparentait à la méthode comparative ou statistique, dans la mesure où il était considéré que le prix d'acquisition de la parcelle en 1986 correspondait à une valeur objective au prix du marché. Le bénéfice réalisé par X_____, après moins de trois ans de propriété, apparaissait manifestement excessif. Même en tenant compte de l'expropriation, X_____ réalisait un bénéfice net de plus de trois millions de francs.

Contrairement à ce qu'affirmaient les consorts Y_____, la somme de 4'750'000.- Frs ne correspondait pas aux prix du marché en 1988; il n'était pas envisageable que les anciens propriétaires, soit la Caisse I_____, aient pu vendre les deux parcelles pour le prix global de 1'950'000.- Frs deux ans auparavant. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs relevé que la vente litigieuse constituait une bonne illustration d'une opération spéculative.

f. Les expertises produites, effectuées par MM. K_____, L_____ et M_____, n'étaient pas crédibles. MM. M_____ et L_____ estimaient le prix du terrain à 850.- Frs le m2, soit une somme de 200.- Frs supérieure au maximum autorisé en zone de développement en 1989. L'office financier du logement n'acceptait un prix de 650.- Frs au m2 que lorsque la densité d'utilisation du terrain était de 1,2 alors que, en l'espèce, ce taux était de 0,85.

De plus, les trois experts prenaient en compte un prix par m3 variant de 360.- à 475.- Frs. Selon les indications fournies par le service de la direction des

bâtiments de l'Etat, le prix par m3 de ce genre de bâtiment, au moment de l'édification, variait entre 190.- et 230.- Frs le m3.

Les experts retenaient de plus un taux de capitalisation variant entre 4 et 5 %, alors que le rendement brut minimum à l'époque était de 7,85 %, plus probablement 8 ou 9 %.

Si l'on applique un taux de 8,5 % aux calculs faits par M. L_____, la valeur vénale de l'immeuble est de 2'700'000.- Frs.

g. Dans le cadre du financement d'une opération immobilière visant à édifier des logements d'utilité publique, l'office financier du logement retenait en 1989 un financement fondé sur 65 % du prix d'acquisition en hypothèques de premier rang à 5,5 %, 15 % en hypothèques de deuxième rang à 6 % et le solde, soit 20 %, en fonds propres. Appliqué au cas d'espèce, et retenant une valeur d'acquisition de 2'700'000.- Frs, le rendement disponible était seulement de 12'492.- Frs. Sur la base d'un tel calcul, les consorts Y_____ n'auraient pas pu remplir leurs obligations financières au prix d'acquisition qu'ils indiquaient.

h. Le département relevait encore que l'état locatif de l'immeuble entre 1991 et 1995 n'avait pas de pertinence, puisque la date déterminante pour évaluer le prix de l'objet préempté était 1989. L'évolution de l'état locatif ne faisait que mettre en évidence le fait que, en l'absence de contrôle de l'Etat, seule une hausse importante des loyers était de nature à permettre aux nouveaux propriétaires de couvrir leurs frais. Seule une intervention de l'Etat permettait de maintenir un parc immobilier accessible, ce que désirait le législateur.

11. Le 29 mars 1996, X_____ a répliqué. Il était douteux que la première vente ait échappé au contrôle des services de l'Etat, si le prix de vente était réellement hautement spéculatif comme le département le soutenait. De même, il apparaissait extrêmement difficile d'admettre que les trois experts mentionnés par les consorts Y_____ aient commis les mêmes erreurs.

En 1989, et contrairement à ce que soutenait le département, le taux de capitalisation s'élevait entre 4,5 et 5 %. Ce n'est qu'après la vente que la situation s'est modifiée lorsque les arrêtés fédéraux urgents sont entrés en vigueur.

12. Les consorts Y_____ ont aussi répliqué le 15 mai 1996, reprenant et développant les arguments précédemment exposés.

Ils relevaient que l'on ne pouvait se limiter à additionner le prix des travaux au prix d'achat de la parcelle en 1986, comme le faisait l'Etat, car cela découragerait toute acquisition d'une propriété immobilière puisqu'une telle opération ne pourrait plus générer de bénéfices.

13. Le 16 juillet 1996, le département a dupliqué. Il produisait un document édité par la Société pour le développement de l'économie suisse, indiquant qu'en 1989 le taux d'intérêt moyen des anciennes hypothèques s'élevait à 5,43 %, celui des nouvelles hypothèques à 5,85 %. Dans ces circonstances, on ne voyait pas comment un taux de capitalisation inférieur au taux d'intérêt hypothécaire aurait permis aux consorts Y_____ de faire face à leurs engagements hypothécaires. L'Etat n'était pas opposé à ce que les investissements immobiliers puissent générer un bénéfice. Ce bénéfice était déjà réalisé lors de la vente de la parcelle no Z_____, d'une

manière qui dépassait largement les normes usuellement admises en la matière.

14. Le 18 décembre 1996, la commission a effectué un transport sur place. Elle a constaté que l'immeuble sis chemin C_____ 17 était un bâtiment de trois étages sur rez-de-chaussée. Les consorts Y_____ ont indiqué qu'ils entendaient surélever l'immeuble. Cela nécessitait la construction de piliers en façade, pour supporter le poids des nouveaux étages. A l'intérieur des bâtiments, l'accès aux appartements se faisait par un long corridor. Les appartements, simples dans leur conception, étaient typiques des logements HLM construits au début des années 1960, ne sont pas traversants.

a. A la suite de ce transport sur place, X_____ a transmis à la commission les comptes de l'immeuble des années 1986 à 1995, dont les chiffres seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit.

La valeur incendie de l'immeuble, pour l'année 1989, ascendait à 3'700'000.- Frs.

b. Le département a remis à la commission un tirage du plan localisé de quartier concerné, comme l'avait demandé les membres de la commission.

c. Les consorts Y_____ ont fourni des documents démontrant les conditions de financement de l'immeuble. Une avance ferme de quatre millions de francs et une avance en compte-courant de 200'000.- Frs avaient été effectuées par le Crédit Suisse. Le solde, soit 550'000.- Frs, était payé par la remise au vendeur de six cédules hypothécaires, comme cela ressortait de l'acte de vente.

En ce qui concerne l'avance ferme de quatre millions de francs, elle devait être amortie au minimum à

2 % l'an. Les intérêts débiteurs étaient de 6,5 % l'an jusqu'à 3'100'000.- Frs, et de 7 % l'an au-delà.

Quant au crédit de 200'000.- Frs, il était soumis à des intérêts débiteurs de 6,5 % l'an, ainsi qu'à une commission trimestrielle de 1/4 % calculée sur le découvert maximum.

Ces sommes étaient mises à disposition par le Crédit Suisse dans un courrier du 20 juillet 1989.

d. Le 30 janvier 1997, le conseil des consorts Y_____ a encore précisé qu'aucune réserve n'avait été constituée en rapport avec l'immeuble exproprié, durant les années où son exploitation a été soumise au contrôle de l'Etat.

EN DROIT

1. La parcelle no A_____, feuille H_____, du cadastre de la Commune de Vernier, est située dans une zone de développement, au sens de la LGZD. Elle est donc soumise au droit de préemption de l'Etat en vertu des articles 3 et suivants LGL.

a. La procédure applicable au droit de préemption est définie aux articles 4 à 6 LGL. Lorsque l'Etat décide d'exercer son droit de préemption à l'occasion d'une aliénation faite par le propriétaire, il peut ou bien acquérir l'immeuble aux prix et conditions fixés dans l'acte de vente, soit l'acquérir aux prix et conditions fixés par lui. A défaut d'accord sur le prix et les conditions fixés par l'Etat, celui-ci peut recourir à la procédure d'expropriation de l'immeuble (art. 5 LGL).

b. Dans ses effets réels, l'exercice par l'Etat de son droit de préemption équivaut à une expropriation (cf. ATF 114 Ia 19). Toutefois, le principe même de l'aliénation ne sera pas remis en discussion. L'arrêté du Conseil d'Etat décrétant l'expropriation a pour seule fonction de permettre l'ouverture de la procédure d'estimation devant la commission afin de fixer le prix d'acquisition du bien-fonds (ATF du 6 mars 1991 en la cause B., publié in RDAF 1991 p. 476 ss).

c. Lorsqu'une procédure d'expropriation, visant à évaluer le prix d'un bien-fonds, est ouverte à la suite de l'exercice par l'Etat de son droit de préemption, 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, soit en l'espèce le 20 octobre 1989 (cf. décision de la commission du 24 mars 1993 en la cause S.).

2. Selon l'article 14 LEx, 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 (cf. art. 18 LEx).

La commission relève que, dans ce cadre, il n'est pas possible de tenir compte de l'éventuel dommage résultant de l'inscription prématurée au Registre foncier de la vente en dépit de la mention figurant sur le feuillet de la parcelle. Cet événement n'entre pas dans le cours ordinaire des choses.

3. 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 (A. VIERNE, L'expropriation en droit genevois,

in RDAF 1948 p. 233). La loi et la jurisprudence considèrent que la valeur vénale d'un bien est le prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié aurait espéré raisonnablement en obtenir en cas de vente. Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, p. 734).

Pour déterminer cette valeur, 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 aient été édifiés –, ou encore sur divers éléments d'appréciation telles que la taxation fiscale, l'estimation cadastrale ou autres (MOOR, Droit administratif, vol. III, 1992, pp. 417-418).

Il est nécessaire, dans chaque cas particulier, de recourir à la méthode adaptée à l'espèce, aucune n'étant systématiquement préférable aux autres (cf. GRISEL, op. cit., p. 735 et 736).

4. X_____ et les consorts Y_____ proposent en premier lieu de se fonder sur le prix fixé lors de la vente par X_____ aux consorts D_____ de la parcelle no Z_____, voisine.

La commission estime que ce critère ne peut être retenu. En effet, la vente aux consorts D_____ a eu lieu dans le cadre de la même opération économique que la vente aux consorts Y_____. Le Tribunal fédéral a clairement indiqué, dans le cadre de la vente faite aux consorts Y_____, que le prix fixé avait un caractère

spéculatif. Dès lors, la méthode comparative ne sera pas utilisée en l'espèce.

5. Les consorts Y_____ et X_____ proposent ensuite de fixer le prix en tenant compte des expertises qu'ils ont versées à la procédure.

L'expertise N_____ qui vise à déterminer la valeur du bien-fonds en 1993, doit être d'emblée écartée au vu du considérant qui précède. La valeur doit être déterminée au moment où l'Etat a décidé d'exercer son droit de préemption.

Les trois autres expertises, qui retiennent soit des valeurs au m2 supérieures à celles autorisées par l'office du logement social pour des ventes en zone de développement, soit un taux de capitalisation inférieur tant au taux moyen des hypothèques de l'année 1989 qu'au taux fixé concrètement en l'espèce lors du crédit accordé par la banque aux consorts Y_____, ne sont pas non plus crédibles. La commission ne peut dès lors retenir les chiffres proposés par ces experts.

6. Le département, quant à lui, propose de se fonder sur le prix qu'a payé X_____ lors de l'achat du bien-fonds, en 1986, auquel est additionné la valeur des travaux effectués. Là encore, la méthode ne peut être approuvée par la commission. En effet, il est de notoriété publique que la valeur des terrains a rapidement augmenté – sans que cela n'ait forcément un caractère spéculatif – dans la deuxième moitié des années 1980. En ne tenant pas compte de cette augmentation, la commission ne respecterait pas la notion même de valeur vénale.

Pour le même motif, il ne peut être tenu compte du bénéfice réalisé lors de la vente aux consorts D_____,

la commission devant uniquement estimer la valeur de la prcelle no A_____.

7. Ainsi, pour fixer la valeur du bien-fonds exproprié, la commission ne peut retenir les critères proposés par les parties. Elle choisira en conséquence une méthode mixte fondée d'une part sur la valeur de rendement et, d'autre part, sur la valeur intrinsèque de l'objet, soit une estimation fondée sur le prix du m2 de terrain et le prix du m3 construit, en utilisant la formule

$$\text{valeur vénale} = \frac{(\text{Valeur de rend.} \times 2) + \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

Cette méthode, recommandée par la doctrine (cf. P. JOYE, Evaluer un bien immobilier dans un marché à l'offre, in Droit de la construction 1992, p. 20), a été utilisée par MM. L_____ et N_____, experts des consorts Y_____, et n'est pas critiquée - sous réserve du choix des chiffres - par le département.

Cette formule est aussi utilisée pour l'évaluation d'immeubles appartenant à des caisses de prévoyance, pondérée par un facteur tenant de la prudence de mise dans ce domaine (cf. ordonnance concernant l'évaluation des immeubles des institutions de prévoyance professionnelle et des institutions d'assurance du 18 octobre 1989 - RS 211.437.55).

a. En ce qui concerne la valeur de rendement, la commission retiendra un taux de capitalisation de 8 %, soit 1 à 1,5 point supérieur au taux d'intérêt appliqué par le Crédit Suisse sur les fonds mis à disposition des consorts Y_____. Ce taux s'inspire tant des propos tenus par le Grand Conseil le 16 octobre 1989 (cf. Mémorial des séances du Grand Conseil, 1989, p. 6273) que de

l'ordonnance précitée. L'état locatif de l'immeuble, en 1989, était de 228'567.- Frs. La valeur de rendement est donc de 2'857'000.- Frs.

b. En ce qui concerne la valeur intrinsèque, la commission retiendra un prix de 460.- Frs le m2, fondé sur le maximum admis par l'office financier du logement pour des ventes en zone de développement, soit 650.- Frs le m2 lorsque le taux d'occupation du sol est de 1,2, pondéré par le taux effectif d'occupation du sol de la parcelle concernée, soit 0,85, soit 1'233'000.- Frs.

c. Le m3 de bâtiment sera estimé à 340.- Frs l'unité. Ce chiffre se fonde sur une valeur de base de 420.- Frs le m3, valeur moyenne admise par l'office financier du logement pour des immeubles de cette catégorie au début du contrôle financier de l'Etat. Ce chiffre sera diminué d'un taux de vétusté de 20 %, au vu de l'état du bâtiment tel que constaté lors du transport sur place et du temps écoulé. Le prix du m3 sera donc de 340.- Frs, ce qui donne au bâtiment, qui comporte 10270 m3, une valeur de 3'490'000.- Frs.

La valeur intrinsèque est ainsi de 4'723'000.- Frs.

d. Au vu des éléments qui précèdent, la valeur vénale de l'immeuble est la suivante :

Valeur vénale =

$$\frac{(2'857'000 \times 2) + 4'723'000}{3}$$

soit 3'479'000.- Frs, que la commission arrondira à 3'500'000.- Frs.

8. Les consorts Y_____ concluent de plus à ce que leur soit allouée une indemnité correspondant aux intérêts et frais hypothécaires exposés depuis le 28 juillet 1989, sous déduction des loyers encaissés. Comme la commission l'a déjà relevé, les frais exposés par les consorts Y_____ ne peuvent être considérés comme ressortant du cours ordinaire des choses, dans la mesure où ils ne sont pas dus à l'exercice par l'Etat de son droit de préemption et à la procédure d'expropriation visant à déterminer le prix exact du bien-fonds, mais au fait que le transfert de propriété s'est fait de façon prématurée. A cela s'ajoute que, si l'Etat n'avait pas exercé son droit de préemption, la situation financière des consorts Y_____ ne serait pas meilleure, les loyers ne couvrant pas les charges de l'immeuble.

9. Selon l'article 81 lettre e LEx, l'indemnité versée porte intérêts à 5 %, dès le jour de la prise en possession anticipée du bien-fonds. En règle générale, en cas d'exercice du droit de préemption, il est admis que l'intérêt doit courir à compter du moment où le vendeur aurait obtenu le versement du prix de vente, si le Conseil d'Etat n'avait pas exercé son droit de préemption. Ce principe, établi dans des cas où les terrains préemptés étaient libres de toute construction, ne peut toutefois pas être appliqué en l'espèce. En effet, les propriétaires des immeubles concernés ont perçu les fruits de ces derniers pendant toute la durée des procédures. Dans ces circonstances, la commission estime qu'aucun intérêt moratoire n'est dû par l'Etat. Le fait que la propriété ait été transférée prématurément aux consorts Y_____ ne change rien à cette situation.

L'acte de vente a été passé, dans la présente affaire, les 28 juillet et 2 août 1989. Le prix devait être, selon l'acte de vente, bloqué en l'étude du notaire sans être productif d'intérêt jusqu'au dépôt de l'acte au

Registre foncier. Le notaire a avisé l'autorité de la vente par courrier du 8 août 1989. La vente ne pouvait dès lors devenir définitive avant le 22 octobre 1989.

10. Selon l'article 60 alinéa 3 LEx, la commission peut allouer une indemnité équitable à titre de dépens. Compte tenu du pouvoir d'appréciation qui est le sien, la commission fixera une indemnité totale à verser de 15'000.- Frs, pour moitié destinée à X_____ et l'autre moitié destinée aux consorts Y_____.

PAR CES MOTIFS

la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation

1. Fixe à 3'500'000.- Frs le prix d'acquisition de la parcelle no A_____, feuille H_____ du cadastre de la Commune de Vernier, avec les droits de copropriété qui en dépendent dans la parcelle no B_____, même feuille, même commune, suite au droit de préemption que l'Etat de Genève a décidé d'exercer lors de la vente par X_____ S.A., à MM. Y_____, selon décision du 20 octobre 1989;

2. Condamne en conséquence l'Etat de Genève à payer aux propriétaires de la parcelle la somme de 3'500'000.- Frs;

3. Alloue à MM. Y_____ une indemnité de 7'500.- Frs pour leurs frais de procédure, à la charge de l'Etat de Genève;

4. Alloue à X_____ S.A. une indemnité de procédure de 7'500.- Frs, à la charge de

l'Etat de Genève;

5. Déboute les parties de toutes autres conclusions;

6. Informe les parties de ce qu'elles peuvent recourir dans un délai de trente jours, dès la notification de la présente décision auprès du Tribunal administratif;

7. communique la présente décision, en copie, à l'Etat de Genève, soit pour lui le département des travaux publics et de l'énergie, à Me Olivier Carrard, avocat des consorts Y_____, ainsi qu'à Me Bénédict Fontanet, avocat de X_____ S.A.

Siégeants : MM. P. Thélin, président, Graber et Haeberli, membres.

Au nom de la commission :
la secrétaire : le président :

R. Falquet P. Thélin

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le p.o. la greffière :

Mme M. Oranci