COMMISSION CANTONALE DE CONCILIATION ET D'ESTIMATION EN MATIERE D'EXPROPRIATION
1er arrondissement

Greffe du Tribunal administratif
Rue des Chaudronniers 3
1204 **GENEVE**

DECISION

du 24 juillet 1997

dans la cause

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

et

Monsieur Stéphane BARBIER-MULLER
Monsieur Thierry BARBIER-MULLER
BARBIER & MULLER ET CIE
Monsieur Pierre MARTIN
Monsieur John-Emile PERRET
représentés par Me Yves Jeanrenaud, avocat

contre

Madame Denise Odette KALENDERIAN
représentée par Me Daniel Guggenheim, avocat

EN FAIT

1. Le 4 juillet 1990, le Conseil d'Etat a adopté un plan localisé de quartier (ci-après: le PLQ) no 27968A-312 portant sur les parcelles nos 452 à 458 et 460, 461 et 466, feuille 14 de la Commune de Lancy, situées depuis 1958 en zone de développement 3.

D'une surface de quelque 9'600 m2, ces parcelles forment un ensemble homogène en forme de L, bordé à l'Ouest par l'avenue du Petit-Lancy, au Nord par le chemin des Maisonnettes, au Sud par le chemin des Vergers et à l'Est par le chemin des Troènes.

Le PLQ prévoyait l'édification de trois blocs d'immeubles d'habitation représentant 144 logements, dont 110 de la catégorie HLM. Les bâtiments devaient avoir quatre étages sur rez-de-chaussée plus superstructure.

Les deux premiers blocs, A et B, ont été construits. Ils comportent cinq immeubles d'habitation avec un garage souterrain et un parking. Ils sont situés respectivement le long de l'avenue du Petit-Lancy et le long du chemin des Maisonnettes.

Le bloc C fait l'objet de la présente procédure. Il doit être implanté sur les parcelles nos 458, 461 et 466, - devenues ultérieurement les parcelles nos 3648, 3649, 3650, 3651 et 3652 - propriété respectivement de Barbier-Muller & Cie, de Messieurs Pierre Martin et John Perret, et de MM. Thierry et Stéphane Barbier-Muller (ci-après : les constructeurs). Le futur bloc se situe le long du chemin des Troènes. Il comportera quatre immeubles d'habitation avec garage souterrain et parking.

2. Madame Denise Kalenderian est propriétaire de la parcelle no 496, feuille 14 de la Commune de Lancy, d'une surface de 2'905 m2 et située à l'angle formé par la route de Chancy et l'avenue du Plateau. Elle est proche de quelque 150 m à vol d'oiseau de la pointe extrême du futur bloc C.

Cette parcelle elle aussi est en zone de dévelop-

---

pement 3 depuis 1958. Elle est en outre frappée d'un droit de préemption en faveur de l'état et de la commune, inscrit au registre foncier depuis le 26 juin 1990.

Elle est bâtie d'une maison datant des années 1930, d'une surface au sol de 142 m2, d'un étage sur rez-de-chaussée, avec un garage en sous-sol et des combles aménageables.

La surface habitable avoisine les 250 m2.

3. Depuis 1908, la parcelle de Mme Kalenderian est au bénéfice d'une servitude de non-bâtir, sauf des "villas de bonne apparence", restriction grevant plusieurs parcelles voisines, dont les parcelles nos 458, 461 et 466.

Deux de ces trois parcelles sont elles aussi au bénéfice d'une servitude de non-bâtir grevant plusieurs parcelles voisines, dont celle de Mme Kalenderian.

4. Le 18 mai 1992, le département des travaux publics et de l'énergie (ci-après : le département) a délivré à la Société Privée de Gérance (ci-après: la SPG) l'autorisation de construire le bloc C. Trois voisins ont recouru auprès de la Commission de recours, mais ils ont retiré leur recours par la suite, de sorte que l'autorisation de construire est devenue définitive.

5. Alors que les constructeurs avaient obtenu de tous les propriétaires voisins qu'ils se dessaisissent de leur servitude de non-bâtir, aucun accord n'est intervenu avec Mme Kalenderian.

Aussi, cette dernière exprima le souhait de recourir à un expert afin de déterminer la valeur de sa propriété avec et sans le bénéfice d'une servitude. Les constructeurs et Mme Kalenderian se mirent d'accord sur le principe d'une expertise et sur le choix de l'expert en la personne de Mme Laure de Loes-Brolliet.

6. Sous la signature de celle-ci, la société Brolliet S.A. (ci-après: Brolliet) rendit un rapport le 19 juillet 1993, dont il ressort que la valeur de la propriété de Mme Kalenderian, fixée par l'expert à 2'360'000.- Frs, était identique avant et après la levée de la servitude

de restriction de bâtir grevant les parcelles nos 458, 461 et 466. Dès lors Brolliet considérait-elle que la servitude ne revêtait aucune valeur.

Tout en posant le principe selon lequel l'indemnité devait se calculer en faisant la différence entre la valeur vénale de l'immeuble avant et après l'expropriation, Brolliet s'est limitée à estimer la valeur de la propriété. Elle a cependant ajouté que la parcelle en cause était déjà soumise à des nuisances importantes de bruit et de trafic, de sorte que les immissions engendrées par les nouveaux immeubles n'occasionneraient pas de variation de valeur.

7. Face à l'impossibilité d'obtenir à l'amiable la levée de toutes les servitudes empêchant la réalisation des bâtiments prévus par le PLQ, le Conseil d'Etat proposa au Grand Conseil de déclarer d'utilité publique la construction desdits bâtiments.

Le Grand Conseil a adopté cette loi le 16 juin 1994, donnant ainsi au Conseil d'Etat la faculté de décréter l'expropriation des servitudes empêchant la réalisation.

8. Par arrêté du 9 novembre 1994, le Conseil d'Etat a décrété l'expropriation au profit de Barbier-Muller & Cie, de Messieurs John Perret et Pierre Martin, et de Messieurs Thierry et Stéphane Barbier-Muller, en vue de la construction des bâtiments prévus par le PLQ, des servitudes de non-bâtir grevant les parcelles nos 458, 461 et 466, feuille 14 de la Commune de Lancy, prises au profit de la parcelle no 496, même feuille, même commune, ainsi que de tous les autres droits qui étaient de nature à empêcher la réalisation des constructions prévues par le PLQ précité.

Dans le même arrêté, le Conseil d'Etat a déclaré d'urgence l'exécution des travaux et a requis le Président de la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission), d'ordonner l'envoi en possession anticipée des droits expropriés nécessaires à la réalisation des travaux.

Par lettre du 14 novembre 1994, le département a

invité la commission à ouvrir la procédure d'envoi en possession anticipée.

Publié dans la Feuille d'avis officielle du 16 et celle du 23 novembre 1994, l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 novembre 1994 n'a fait l'objet d'aucun recours.

9. Au cours d'une audience de comparution personnelle tenue le 9 décembre 1994, Mme Kalenderian s'est déclarée d'accord avec la prise de possession anticipée. De leur côté, les constructeurs ont indiqué que le chantier devait débuter en 1995.

10. Par décision du 26 janvier 1995, le Président de la commission a autorisé l'Etat de Genève à prendre possession anticipée dès le 1er février 1995 des servitudes de non-bâtir grevant les parcelles concernées.

L'indemnité d'expropriation éventuellement due à Mme Kalenderian porterait intérêt à 5 %, dès le 1er février 1995.

11. Mme Kalenderian a estimé qu'elle avait droit à une indemnité pour cause d'expropriation de sa servitude. Si elle ne remettait pas en question l'estimation de sa parcelle faite par Brolliet, elle a critiqué l'expertise en ce qu'elle n'avait pas déterminé vraiment en quoi la suppression de la servitude avait affecté cette valeur.

Mme Kalenderian a chiffré son dommage en retenant les éléments suivants :

a. Le déclassement de sa parcelle en zone de développement 3 remontait à 1958. Aucune comparaison ne pouvait ainsi être faite entre la valeur de sa parcelle en zone villas disposant d'une servitude, avec celle d'une parcelle en zone de développement sans servitude.

b. Il était choquant de lire sous la plume de Brolliet qu'une servitude de restriction de bâtir ne pouvait avoir aucune valeur. Il était évident au contraire qu'une parcelle disposant d'un tel droit à l'égard de ses propriétaires voisins voyait sa valeur augmenter. Le Tribunal fédéral l'avait d'ailleurs reconnu (ATF 94 I 286).

c. Ensuite, il était faux de soutenir que puisque sa parcelle subissait déjà des nuisances importantes, celles générées par les futurs immeubles ne diminueraient en rien sa valeur.

d. Au contraire, l'édification d'immeubles locatifs tout proches, d'une hauteur de près de 20 m, affecterait sérieusement le caractère résidentiel du quartier. Ces trois blocs devaient remplacer trois charmantes villas. Le quartier perdrait ainsi son côté paisible.

e. Le trafic supplémentaire qui en résulterait serait important : l'avenue du Plateau en effet était la voie d'accès idéale pour drainer la circulation de la ville jusqu'au quartier "des Maisonnettes" ou pour se rendre de ce quartier en ville. Même si la route de Chancy supportait déjà un trafic important, celui-ci s'en trouverait accru.

f. Les arbres séparant les futurs immeubles de sa parcelle ne suffisaient pas à camoufler ceux-ci, surtout en hiver.

g. Elle a rappelé que 17 propriétaires voisins avaient été indemnisés pour un montant total qui devait se situer autour de 300'000.- Frs, à teneur du plan financier.

h. Compte tenu de ces éléments, Mme Kalenderian a estimé la diminution de la valeur vénale de sa parcelle à 2 %. Elle a conclu au versement d'une indemnité de 47'200.- Frs, plus intérêts dès le jour de l'expropriation, soit dès le 9 novembre 1994.

12. Les constructeurs se sont opposés au versement de toute indemnité. Le caractère du périmètre avait déjà changé depuis la réalisation quelques années auparavant d'immeubles de 7 étages au chemin des Vergers. De plus, le caractère du quartier ne serait pas plus affecté par la réalisation du bloc C, que par celle des blocs A et B, de même gabarit. Dans le même sens, les 4 nouveaux immeubles du bloc C ne seraient pas plus visibles pour Mme Kalenderian que ceux des blocs A et B, dont la réalisation avait pu se dérouler librement, sans devoir recourir à une quelconque expropriation, ni à la libération de servitudes.

Mme Kalenderian était dans l'erreur lorsqu'elle soutenait qu'un accroissement de la circulation serait important. En effet, il était prévu que l'accès aux trois blocs d'immeubles se ferait depuis la route de Chancy, par l'avenue du Petit-Lancy, puis par le chemin des Maisonnettes, l'entrée dans le garage du bloc C se faisant par la rampe du chemin des Troènes, et la sortie par ce même chemin, pour déboucher sur la route de Chancy. En outre, s'il y avait eu une densité accrue du trafic, c'était suite à l'élargissement de la route de Chancy intervenu quelque 15 ans auparavant.

Quant aux indemnités versées aux autres propriétaires moyennant le renoncement à leur servitude - indemnités convenue dans un contrat pourvu d'une clause de confidentialité - elles l'avaient été aux propriétaires des parcelles les plus proches de celle sur laquelle devait être édifié le bloc C. De toute façon, cet élément ne devait pas entrer en considération pour déterminer le principe d'une indemnité éventuelle de Mme Kalenderian.

Enfin, selon le plan financier approuvé par l'Office financier du logement (ci-après: l'OFL), le prix du mètre carré était fixé à 956,70 Frs. Selon le plan financier applicable aux blocs A et B, le prix du mètre carré avait été fixé à 835,30 Frs. Or, la valeur vénale du mètre carré de terrain en zone villas était inférieure à celle du mètre carré de terrain en zone de développement 3.

13. Les membres de la commission se sont transportés sur place le 23 novembre 1995 en présence des parties, de leur conseil, et d'un représentant du département.

Ils ont constaté que la construction du troisième bloc des bâtiments prévus par le PLQ du 4 juillet 1990 était déjà fort avancée. Ces bâtiments n'étaient pas visibles de la parcelle de Mme Kalenderian, grâce à l'arborisation de l'espace les séparant de la villa de cette dernière. Ces arbres sont de haute taille, moitié feuillus, moitié conifères. Les membres de la commission ont encore constaté que la circulation sur la route de Chancy était très dense et les nuisances sonores importantes. L'avenue du Plateau est également touchée par la circulation. Sans être contredit par les parties,

les commissaires ont estimé que la distance qui les séparait à cet endroit des bâtiments construits sur les fonds servants était de 200 m environ.

Un délai a été imparti au département pour se déterminer sur les faits de la cause, ce qu'il n'avait pas encore fait.

14. Dans ce délai, le département a conclu à ce que Mme Kalenderian soit déboutée de toutes ses conclusions aux motifs qu'elle ne subissait aucun préjudice du fait du classement de sa parcelle en zone de développement 3, de la distance entre le fonds dominant et les fonds servants et grâce à la présence d'un rideau d'arbres séparant l'habitation de Mme Kalenderian des constructions projetées. Il a déposé une lettre du 21 décembre 1995 du service de l'écotoxicologue cantonal selon laquelle l'avenue du Plateau ne figure pas sur le plan de charge du réseau routier genevois, son trafic et le bruit produit étant estimés nuls.

EN DROIT

1. a. L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière (art. 14 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 - L/7/1 LEx). L'indemnité comprend la pleine valeur vénale du droit exproprié (art. 18 al. 1 let. a LEx), ainsi que, le cas échéant, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie non expropriée de l'immeuble (art. 18 al. 1 let. b LEx) et le montant de tous autres préjudices visibles selon le cours normal des choses en cas d'expropriation (art. 18 al. 1 let. c LEx). Les indemnités allouées pour ces trois éléments doivent être calculées séparément (art. 18 al. 2 LEx).

b. Selon l'article 19 LEx, la possibilité d'une utilisation plus lucrative de l'immeuble doit être prise en considération dans la mesure où elle est de nature à influer sur la valeur vénale comme un élément de plus-value actuelle (al. 1). La valeur des charges particulières dont l'exproprié est libéré est portée en déduction (al. 2).

c. Est déterminante la valeur au jour de l'arrêté

d'expropriation et l'indemnité définitive est augmentée d'un intérêt à 5% dès la date de la prise de possession anticipée, le cas échéant (art. 23 A et 81 E LEx; ATA St. du 29 mars 1994 p. 12 supra).

2. Selon une jurisprudence constante, une servitude n'a pas de valeur vénale, car elle n'est pas objet de marché (ATF 122 II 246 consid. 4 pp. 249-250 supra; 114 Ib 321 consid. 3 p. 324; 111 Ib 287 consid. 1 p. 289 et les arrêts cités; JdT 1991 I p. 569; JdT 1990 I pp. 543 ss; P. MOOR, Droit administratif, vol. III, Lausanne 1992, pp. 407-408, 413 et 419-420; B. KNAPP, Précis de droit administratif, 4ème édition, Bâle 1991, p. 476; H. HESS et H. WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar, 1986, Vol. I, p. 343).

3. La jurisprudence a résolu le cas du propriétaire ayant entouré la partie de son bien-fonds qui méritait d'être protégée, d'un "écran protecteur" consistant en un faisceau de servitudes destinées à exclure ou à limiter la possibilité de bâtir ou une certaine forme d'exploitation, afin de lui assurer la vue, une situation tranquille ou des alentours agréables. Privé de ses servitudes, l'exproprié a droit à une indemnité qui se détermine selon les prescriptions relatives à l'expropriation partielle; l'indemnité correspond à la compensation du montant dont est déduite la valeur vénale de la partie restante (ATF 106 Ib 381-391 = JdT 1982 pp. 506 ss). Il est loisible à l'exproprié d'invoquer les règles sur l'expropriation des droits réels restreints (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, 2ème éd., Neuchâtel 1984, p. 742). La situation du propriétaire dont les servitudes de protection sont expropriées est ainsi plus favorable que celle de l'exproprié dont les droits de voisinage ont été formellement expropriés. Dans ce cas en effet, les immissions provoquées par l'expropriation ne créent pour leurs auteurs d'obligation de compenser que lorsqu'elles n'étaient pas prévisibles pour le propriétaire foncier, qu'elles le touchent de manière particulière et qu'elles provoquent un dommage grave (Commentaire de la Cst. féd., ad art. 22 ter, p. 30 ch. 62).

4. Il convient en conséquence de procéder au calcul de l'indemnité éventuellement due à l'exproprié en établissant la différence entre la valeur vénale de la

parcelle avant et après l'expropriation de la servitude.

5. La première question à résoudre est donc de déterminer si la suppression des servitudes de non-bâtir grevant les parcelles 3648, 3649, 3650, 3651 et 3652 du Registre foncier de la commune de Lancy, au profit de la parcelle 496 entraîne une moins-value pour cette dernière propriété. En l'espèce, il y a lieu de tenir compte tout d'abord de la situation de la parcelle à la date de l'arrêté d'expropriation, soit le 9 novembre 1994.

Il faut observer que la parcelle de l'expropriée est bordée au sud par une artère à grande circulation où s'écoule un intense trafic automobile. La villa elle-même, sise en limite ouest de la parcelle, borde l'avenue du Plateau, artère elle aussi ouverte au trafic. La charge que représente ces deux sources de nuisances sonores n'est pas modifiée de manière significative en raison du trafic induit par les bâtiments construits sur les fonds servants comme cela ressort des pièces déposées par le département.

Si l'on considère la parcelle dans son ensemble, il ressort du procès-verbal de transport sur place que la zone séparant la propriété de l'expropriée des bâtiments construits par les expropriants est fortement arborée et que les végétaux en question, pour moitié des feuillus et pour moitié des conifères, sont de haute taille. Les constructions en cours n'étaient pas visibles au moment du transport sur place et celles-ci achevées ne laissaient apparaître que leur cime. Lors du transport sur place, les commissaires ont estimé qu'à l'endroit où ils se tenaient, la distance les séparant des bâtiments construits sur les fonds servants était de 200 m environ. Dans ces conditions, il y a lieu de faire application des principes contenus dans l'arrêt précité du Tribunal fédéral du 12 novembre 1980, selon lequel il n'y a pas lieu d'indemniser l'intérêt de l'exproprié à l'absence de réalisation de l'ouvrage ayant provoqué l'expropriation mais seulement son intérêt à continuer à pouvoir disposer de sa chose. Or, il appert en l'espèce que le pouvoir de disposition de l'expropriée ou son expression économique n'est nullement affectée par la disparition de la servitude dont elle bénéficiait.

6. Avant de procéder devant la commission de céans,

les parties ont fait appel à un expert pour déterminer la valeur de la propriété avant et après l'expropriation de la servitude.

L'expert a procédé tout d'abord à une comparaison avec les transactions portant sur des parcelles sises elles aussi en zone de développement 3. Il est ainsi parvenu à une valeur moyenne de 2'368'000.- Frs. La valeur de la même parcelle, calculée sur la base de son rendement dans ce même type de zone est de 2'324'000.- Frs. Enfin, il a arrêté la valeur de remplacement à 2'364'000.- Frs. Il parvient ainsi à une valeur de propriété de 2'360'000.- Frs, identique avant ou après la levée de la servitude. Il découle donc également de cette expertise privée que l'expropriation de la servitude de non-bâtir n'a aucune incidence sur la valeur vénale de la parcelle de l'expropriée.

7. Il convient enfin de relever que l'arrêt du Tribunal fédéral cité par l'expropriée, rendu le 18 juin 1968 (ATF 94 I 286 consid. 2 p. 292), consacre certes le principe de l'indemnisation de l'expropriation de servitudes selon les règles applicables à l'expropriation partielle mais réserve l'examen concret de chaque cas. Il suffit de constater notamment que les servitudes expropriées dans l'espèce soumise au Tribunal fédéral ont permis la réalisation d'une autoroute à 10 m environ d'une des limites du fonds dominant et à 20 m de l'une des façades de l'immeuble construit sur cette parcelle. Il était dès lors incontestable que l'exproprié subissait un dommage du fait de la construction de cette voie de communication et qu'il y avait lieu de l'indemniser de la dépréciation qu'il subissait. Le même raisonnement a été repris par le Tribunal fédéral dans des arrêts du 24 mars 1993 (ATF 119 Ib 348 consid. 4a p. 355 supra) et du 17 juin 1996 (ATF 122 II 246 consid. 4 p. 251 précité).

Il ne sera donc versé aucune indemnité à l'expropriée.

8. L'article 60 alinéa 3 LEx laisse une liberté d'appréciation complète à la commission de céans, s'agissant d'allouer à l'expropriée une indemnité de procédure.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la conclusion

de l'expropriée tendant au versement d'une indemnité de procédure, car il s'agit de frais qu'elle a engagés par elle-même et à tort. Ils ne font dès lors pas partie d'un préjudice né de l'expropriation (A. GRISEL, op. cit., vol. II, p. 741).

PAR CES MOTIFS

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

déboute Madame Denise Kalenderian de toutes ses conclusions;

dit que ni l'Etat de Genève, ni la Société Barbier-Muller & Cie, ni Messieurs Pierre Martin et John-Emile Perret, Thierry et Stéphane Barbier-Muller ne sont tenus de verser à Mme Kalenderian précitée une quelconque indemnité résultant de l'expropriation au profit de la société Barbier-Muller & Cie et Messieurs Pierre Martin et John-Emile Perret, Thierry et Stéphane Barbier-Muller, des servitudes de non-bâtir grevant les parcelles nos 3648, 3649, 3650, 3651 et 3652 du Registre foncier de la commune de Lancy, prises au profit de la parcelle no 496 du même registre et de tous les autres droits qui seraient de nature à empêcher la réalisation des constructions prévues par le PLQ no 27968 A-312 du 4 juillet 1990;

dit qu'il n'est alloué aucune indemnité à Madame Denise Kalenderian pour ses frais de procédure;

informe les parties de ce qu'elles peuvent recourir dans un délai de trente jours, dès notification de la présente décision, au Tribunal administratif, rue des Chaudronniers 3, 1204 Genève;

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 Yves Jeanrenaud, avocat de Barbier-Muller & Cie, et à Me Daniel Guggenheim, avocat de Madame Kalenderian.

Siégeants : MM. Paychère, président, Vicari et Bouvier, membres.

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

R. Falquet F. Paychère

Copie conforme de cette décision a été notifiée aux parties.

Genève, le p.o. la greffière juriste :

Mme J. Rossier-Ischi