

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/117/2016-EXP

ATA/1046/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 9 octobre 2018**

dans la cause

**Monsieur Éric Paul Charles CHAPUIS**  
représenté par Me Daniel Meyer, avocat

contre

**CONSEIL D'ÉTAT**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
19 juillet 2017 (JTAPI/799/2017)**

---

## EN FAIT

- 1) Monsieur Éric Paul Charles CHAPUIS est propriétaire de la parcelle n° 556 de la commune du Grand-Saconnex, sise en zone 5 et d'une surface de 1'024 m<sup>2</sup>, comprenant une habitation pour deux logements – bâtiment n° 807 – et deux garages privés, au chemin Torney 5.

Il est également propriétaire de la parcelle n° 554, sise en zone 4B protégée, d'une surface de 79 m<sup>2</sup>, ne comprenant aucune construction.

- 2) a. En date du 23 mars 2005, le Conseil d'État a adopté le plan directeur de quartier « Jardin des Nations », portant sur les communes de Genève, Grand-Saconnex et Pregny-Chambésy. Y était notamment dessiné le tracé prévu de la route des Nations, avec un tunnel dans la commune du Grand-Saconnex.
- b. Le projet de route des Nations est étroitement lié au projet fédéral de la nouvelle jonction autoroutière du Grand-Saconnex (JAG), instruit et piloté par l'office fédéral des routes (ci-après : OFROU).

Les principaux aménagements de la route des Nations comprennent la réalisation d'un tunnel d'environ 500 m de long et de tranchées couvertes de part et d'autre de l'ouvrage (portail Pré-du-Stand et Portail Appia), la restructuration des carrefours d'accès, ainsi que des mesures d'accompagnement (avenue Appia, route de Colovrex, chemin de Bois-Brûlé, avenue de la Paix).

c. Le 29 mars 2011 est entrée en vigueur la loi sur les infrastructures de transport issues du projet d'agglomération franco-valdo-genevois du 27 janvier 2011 (LITAgglo - H 1 70), enregistrée sous L 10749. Dans un tableau annexé au projet de cette loi PL 10749-A – ainsi qu'au projet de loi sur le développement des infrastructures ferroviaires PL 10748-A – était indiqué, pour la construction de la route des Nations, pour la tranchée couverte de cette dernière et pour la part cantonale de la nouvelle jonction autoroutière du Grand-Saconnex, un crédit à la construction de CHF 171'000'000.- (MGC 2010-2011 IV A).

d. Le 25 janvier 2013, le Grand Conseil a approuvé le plan directeur du réseau routier (R 684) pour les années 2011-2014 adopté le 21 décembre 2011 par le Conseil d'État et comprenant le projet de la route des Nations.

e. Dans son rapport du 26 juin 2013 (RD 998) à l'intention du Grand Conseil sur la mise en œuvre des mesures prévues par la LITAgglo 2011-2013, le Conseil d'État a, sous « avancement des projets ne nécessitant pas de convention de cofinancement », entre autres mentionné : « Route des Nations : autorisation déposée en janvier 2013, en cours d'instruction ».

f. Dans la fiche B03 « Optimiser et compléter le réseau routier et autoroutier » du Plan directeur cantonal 2030, ont été mentionnées, comme projets à court terme, la route des Nations et la modification de la jonction autoroutière du Grand-Saconnex, en lien avec le tram sur la route de Ferney.

- 3) En date du 1<sup>er</sup> février 2013 a été déposée par l'État de Genève, département de l'environnement, des transports et de l'agriculture, devenu depuis lors le département des infrastructures (ci-après : DI) une demande d'autorisation de construire DD 105'585 portant sur la route des Nations.
- 4) Concernant ce projet de la route des Nations, dont l'essentiel serait construit en tunnel à des profondeurs situées entre 6 et 18 m, s'est tenue le 20 septembre 2012 une séance publique à l'attention de l'ensemble des riverains concernés et, entre le 19 février et le 21 mars 2013, a été mise en œuvre une enquête publique.

Le 23 avril 2013 a été établi, par la direction générale du génie civil (ci-après : DGGC), du DI, le plan de servitude Route des Nations – Profil en long (Fiche 3415-NAT-31-IC-PSV-101-G), et, le 25 septembre 2013, le Plan de servitude Tunnel des Nations Parcelle 556 Commune du Grand-Saconnex (Fiche n° 8 1200-NAT-31-IG-PSV-008-A ; ci-après : le plan de servitude de la parcelle 556).

Il ressort de coupes verticales de ce dernier plan que le tunnel projeté passe sous la parcelle de M. CHAPUIS, à une profondeur comprise entre 11,20 m et 12 m. Ce tunnel, arrondi, d'une largeur de 12 m, est entouré par une zone de 6 m de largeur « où les possibilités de constructions seront restreintes, les sondes géothermique pourront être autorisées », puis par une zone également d'une largeur de 6 m « où les nouveaux projets seront à priori possibles » mais « devront faire l'objet d'un calcul pour en vérifier l'effet sur le tunnel ». La maison de M. CHAPUIS (bâtiment n° 807), sans son éventuel sous-sol, est, à tout le moins sur un axe de coupe traversant le milieu de la parcelle, posée sur une « zone sans restriction ». Par ailleurs, une coupe horizontale dudit plan de servitude marque en bleu la partie – à l'est de la parcelle – touchée par le projet de tunnel, c'est-à-dire l'assiette de servitude A1 (« superficie ») d'une surface de 619 m<sup>2</sup>, qui inclut l'assiette A4 (« restriction au droit à bâtir »).

- 5) Par lettre du 23 octobre 2013, la DGGC a fait part à M. CHAPUIS de ce que sa parcelle était concernée par le passage en profondeur du tunnel et que celui-ci impliquait l'inscription d'une servitude de superficie et de servitudes d'interdiction et de restriction de bâtir sur son bien-fonds. Elle l'a invité à une séance générale d'information réunissant les propriétaires concernés le 13 novembre 2013.
- 6) Dans un rapport du 19 décembre 2013, l'Atelier coopératif d'architecture et d'urbanisme (ci-après : l'atelier ACAU) a, suite au relevé de la parcelle par

l'ingénieur géomètre Urs HURNI, constaté que l'emprise du tunnel ne pénaliserait pas les projets futurs qui pourraient être envisagés sur le terrain de M. CHAPUIS, soit un agrandissement de la surface actuelle ou la démolition de la villa existante et la construction de deux villas contiguës.

- 7) Après une séance entre l'État de Genève et le seul M. CHAPUIS le 25 novembre 2013, une séance s'est tenue le 6 février 2014 en la présence de celui-ci et de son architecte.
- 8) Le 7 février 2014, le bureau d'architectes mandataires de M. CHAPUIS a rédigé une étude de faisabilité portant sur deux villas contiguës, avec un sous-sol.
- 9) Le 11 mars 2014 a été établi un constat d'huissier judiciaire portant sur les fissures et microfissures existantes sur les bâtiments de la parcelle 556.
- 10) Dans un rapport du 5 mai 2015, l'atelier ACAU a conclu que, malgré la future présence du tunnel, l'ajout d'un second sous-sol était possible pour autant qu'un terrassement avec talus soit exécuté, sans travaux spéciaux. Le coût de l'épaississement du radier de 10 cm sur la totalité de la surface était estimé à CHF 9'570.-.
- 11) Après un courrier du directeur de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) adressé le 29 mai 2015 à M. CHAPUIS et constatant l'échec des négociations, le conseiller d'État en charge du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT) a, par lettre du 23 juillet 2015, invité celui-ci à accepter, d'ici au 24 août 2015, de constituer une servitude personnelle de superficie et une servitude personnelle d'interdiction de bâtir et/ou de restriction au droit de bâtir, à défaut de quoi le Conseil d'État serait requis, sans autre avis, de procéder à la constitution desdites servitudes par voie d'expropriation avec éventuelle prise de possession anticipée des droits qui y étaient attachés.
- 12) Par courrier du 24 août 2015, M. CHAPUIS a maintenu son refus, ce à quoi l'OCLPF a répondu le 31 août 2015 que la procédure d'expropriation suivrait son cours.
- 13) Par arrêté du 18 novembre 2015, notifié sous pli recommandé le 25 novembre suivant et publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 4 décembre 2015, le Conseil d'État a rendu la décision suivante :

#### Article 1

Est décrétée l'expropriation, au profit de l'État de Genève, des droits nécessaires de la parcelle 556 de la commune du Grand-Saconnex, propriété de

M. CHAPUIS, en vue de la constitution des droits suivants aux fins de réaliser la route des Nations et, en particulier, le tunnel foré sous la butte du Grand-Saconnex :

a) une servitude personnelle de superficie pour la construction d'un tunnel routier souterrain en faveur de l'État de Genève, laquelle s'exercera en sous-sol dans l'assiette de servitude A1 de la zone teintée en bleu de la parcelle 556, conformément au plan de servitude de ladite parcelle ;

b) une servitude personnelle de restriction et d'interdiction de bâtir en faveur de l'État de Genève laquelle s'exercera selon l'assiette de la servitude A4 sur la parcelle 556 et selon le plan de servitude de ladite parcelle comprenant une coupe longitudinale et des autres coupes transversales délimitant les zones d'interdiction/de restriction au droit de bâtir ;

c) de tous les autres droits qui grèveraient les futures assiettes des servitudes qui doivent être constituées sur la parcelle 556 et qui seraient de nature à empêcher la réalisation et l'exécution du tunnel de la route des Nations.

#### Article 2

L'exécution des travaux de réalisation de la route des Nations est déclarée urgente. En conséquence, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), respectivement la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) est requis, en application de l'article 81A de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05), d'ordonner l'envoi en possession anticipée des droits expropriés.

#### Article 3

Le DT est chargé de procéder aux publications et notifications prévues par les art. 31 et 32 LEx-GE et de suivre la procédure.

#### Article 4

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative dans un délai de trente jours dès sa notification conformément à l'art. 62 al. 1 LEx-GE.

- 14) Par acte expédié le 23 décembre 2015 au greffe de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) (procédure A/4520/2015), M. CHAPUIS a formé recours contre cet arrêté, concluant à son annulation, à l'allocation d'une équitable indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat ainsi qu'au déboutement de tout opposant de toutes autres ou contraires conclusions.

Il contestait l'utilité publique du projet de la route des Nations et de son tunnel, ainsi que le caractère urgent de l'envoi en possession anticipée des droits expropriés.

- 15) Par lettre du 11 janvier 2016, avec copie à M. CHAPUIS, le DT a transmis ledit arrêté du 18 novembre 2015 au TAPI (procédure A/117/2016).
- 16) Par écriture du 18 janvier 2016, le DT a transmis à la chambre administrative, à la demande de celle-ci qui requérait la production de toute estimation existante de l'indemnité d'expropriation, le chargé des pièces adressé au TAPI et les rapports de l'atelier ACAU.
- 17) Dans sa réponse du 4 février 2016, le conseiller d'État en charge du DT a, au nom et sur délégation du Conseil d'État, conclu à ce que la chambre administrative, sur envoi en possession anticipée, ordonne l'ouverture de la procédure d'envoi en possession anticipée des droits expropriés, autorise l'État de Genève à prendre possession anticipée des droits nécessaires, en vue de la constitution d'une servitude personnelle de superficie pour la construction du tunnel routier ainsi que d'une servitude personnelle de restriction et d'interdiction au droit de bâtir, à inscrire sur la parcelle 556 du recourant en vue de la réalisation de la route des Nations, ainsi que de tous autres droits qui seraient de nature à empêcher la réalisation de l'aménagement routier projeté sous la parcelle, dès les constatations faites par la chambre administrative, principalement, rejette le recours et confirme l'arrêté du 18 novembre 2015, M. CHAPUIS devant être débouté de toutes autres ou contraires conclusions et supporter les frais et dépens de la présente procédure.
- 18) Par décision du 5 février 2016, transmise le même jour en copie à la chambre administrative, le TAPI a suspendu la procédure A/117/2016 pendant devant lui jusqu'à droit connu dans la procédure A/4520/2015 en cours devant la chambre administrative, et réservé la suite et les frais de la procédure.

Il serait prématuré qu'il se prononce sur la question de l'envoi possession anticipée des droits expropriés sans attendre de savoir si la chambre administrative le ferait elle-même.

- 19) Par courrier du 22 février 2016, le conseiller d'État en charge du DT a transmis à la chambre administrative l'estimation de l'indemnité d'expropriation des servitudes et autres droits de la parcelle du recourant établie le 11 février 2016 par l'OCLPF, qui s'élevait au maximum à CHF 9'570.-, ce montant étant conditionné au fait que le propriétaire réalise effectivement un nouveau projet sur sa parcelle, prévoyant plus d'un niveau de sous-sol, voire un seul, en fonction des méthodes constructives qui seraient utilisées pour le tunnel ainsi que de la nature du sous-sol.

- 20) En date du 24 février 2016, le juge délégué de la chambre administrative a procédé à un transport sur place, en présence des parties et de l'ingénieur géomètre HURNI, et a pris plusieurs photographies de la parcelle 556.

Selon la juriste représentant l'OCLPF, l'entrée du tunnel serait à environ 400 m de la parcelle concernée en direction de l'autoroute et la sortie côté Appia du tunnel se situerait également à environ 400 m ; conformément aux plans officiels produits à la procédure, la profondeur du tunnel serait de 12 m. M. HURNI a toutefois précisé que, de l'autre côté de la parcelle par rapport au chemin Torney, à l'entrée nord du tunnel dans cette parcelle, cette profondeur serait d'environ 11,20 m.

- 21) Dans sa réplique du 11 avril 2016, M. CHAPUIS a persisté dans ses conclusions et arguments, faisant en outre valoir que la profondeur du tunnel de 11,20 m à l'entrée nord de sa parcelle remettait en doute l'étude de faisabilité quant à l'implantation de nouvelles constructions, la création d'un ou plusieurs niveaux de sous-sol, qui ne saurait dès lors lier le TAPI dans le cadre de la détermination de l'indemnité d'expropriation.

- 22) Par arrêt du 3 mai 2016 (ATA/380/2016), la chambre administrative a rejeté, dans la mesure où il était recevable, le recours interjeté le 23 décembre 2015 par M. CHAPUIS contre l'arrêté du Conseil d'État du 18 novembre 2015 (procédure A/4520/2015), confirmé cet arrêté et autorisé l'État de Genève, soit pour lui le Conseil d'État, à prendre possession anticipée, dès le 12 mai 2016, aux fins de réaliser la route des Nations et en particulier le tunnel foré sous la butte du Grand-Saconnex, des droits suivants :

a) une servitude personnelle de superficie pour la construction d'un tunnel routier souterrain en faveur de l'État de Genève, laquelle s'exercera en sous-sol dans l'assiette de servitude A1 de la zone teintée en bleu de la parcelle 556 de la commune du Grand-Saconnex, propriété de M. CHAPUIS, conformément au plan de servitude intitulé Tunnel des Nations Parcelle 556 Commune du Grand-Saconnex (Fiche n° 8 1200-NAT-31-IG-PSV-008-A) ;

b) une servitude personnelle de restriction et d'interdiction de bâtir en faveur de l'État de Genève laquelle s'exercera selon l'assiette de la servitude A4 sur la parcelle 556 de la commune du Grand-Saconnex, propriété de M. CHAPUIS, et selon le plan de servitude comprenant une coupe longitudinale et des autres coupes transversales délimitant les zones d'interdiction/de restriction au droit de bâtir selon le plan de Servitude Tunnel des Nations Parcelle 556 Commune du Grand-Saconnex (Fiche n° 8 1200-NAT-31-IG-PSV-008-A) ;

c) tous les autres droits qui grèveraient les futures assiettes des servitudes qui doivent être constituées sur la parcelle 556 de la commune du Grand-Saconnex,

propriété de M. CHAPUIS, et qui seraient de nature à empêcher la réalisation et l'exécution du tunnel de la route des Nations.

La chambre administrative a pour le surplus réservé les droits éventuels de M. CHAPUIS à une indemnité du fait de l'envoi en possession anticipée, dit que l'indemnité d'expropriation éventuellement due portera intérêts à 5 % dès le 12 mai 2016 et transmis le dossier au TAPI pour fixer le montant d'une éventuelle indemnité d'expropriation.

Elle a mis à la charge de M. CHAPUIS un émolument de CHF 1'500.- et n'a pas alloué d'indemnité de procédure.

Cet arrêt, qui n'a pas été contesté, est définitif.

- 23) Le 15 septembre 2016, le TAPI a tenu une audience de conciliation dans le cadre de la présente procédure (A/117/2016).
- 24) À la demande des parties, le TAPI a tenu une nouvelle audience de conciliation le 15 décembre 2016.
- 25) Dans le délai imparti par le TAPI, le DT a transmis ses conclusions. M. CHAPUIS n'avait pas droit à une indemnité pour expropriation. Il avait d'ailleurs failli à son devoir de collaboration, n'ayant déposé aucune pièce permettant de chiffrer une telle indemnité.

Concernant les autres préjudices non couverts par l'indemnité pour expropriation, seul un montant de CHF 9'570.-, correspondant aux frais d'épaississement du radier, pourrait être accordé à titre d'indemnité, à condition que le requérant réalise effectivement sur sa parcelle un nouveau projet nécessitant cet investissement.

- 26) M. CHAPUIS s'est également déterminé.

Il n'avait pas failli à son devoir de collaboration. Il était entré en relation avec différents architectes, lesquels n'avaient pas été en mesure d'accéder favorablement à sa requête en raison des brefs délais impartis. En outre, il avait rencontré d'importants problèmes de santé, lesquels avaient donné lieu à une intervention chirurgicale le 22 décembre 2016 et un arrêt de travail jusqu'au 25 janvier 2017.

Les servitudes empêcheraient la réalisation du complexe immobilier projeté avec accès au parking par le sud de la parcelle. Cette restriction du droit à bâtir ouvrait le droit à une indemnité. Le montant de cette indemnité devait être fixé sur la base d'une contre-expertise qui devait être ordonnée par le TAPI. De même, l'implantation d'une sonde géothermique n'était pas admissible sur l'assiette des

servitudes situées à l'aplomb du tunnel, ce qui limitait ses droits. Il s'agissait là d'une restriction qui donnait également lieu à indemnisation.

Pour le surplus, il se réservait le droit de chiffrer ses conclusions en indemnité d'expropriation à l'issue de l'instruction, tout en concluant, en l'état, à la condamnation du département au montant de CHF 20'000.- à titre de participation aux honoraires de son avocat.

- 27) Par jugement du 19 juillet 2017, le TAPI a déclaré recevable la requête déposée par l'État de Genève le 11 janvier 2016, fixé l'indemnité due par l'État de Genève à M. CHAPUIS à CHF 9'570.-, somme portant intérêt à 5 % depuis le 12 mai 2016, mis à la charge de l'expropriant un émolument de CHF 1'000.- et condamné l'expropriant à verser à M. CHAPUIS une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, valant participation aux frais d'avocat de ce dernier.

Le maintien de la villa existante, ainsi que des garages et leur utilisation, n'était nullement remis en cause par la constitution des servitudes en sous-sol.

M. CHAPUIS invoquait son projet de réunir les parcelles n<sup>os</sup> 554 et 556 dont il était propriétaire aux parcelles voisines n<sup>os</sup> 552 (rec. 2'412) et 553 à des fins commerciales, soit la réalisation d'un complexe immobilier de plusieurs appartements aux côtés des propriétaires voisins. Les parcelles n<sup>os</sup> 553 et 554 se situaient en zone 4B protégée et étaient soumises aux dispositions spéciales concernant les villages protégés. La parcelle n<sup>o</sup> 552 (rec. 2'412) se situait quant à elle pour partie en zone 5 et pour partie en zone 4B protégée.

Nonobstant les divers délais qui lui avaient été accordés, M. CHAPUIS n'avait apporté aucun élément probant permettant de considérer que la réunion de ces parcelles serait sérieusement envisagée par l'ensemble des propriétaires concernés, ni que le projet de construction qu'il évoquait aurait été étudié et qu'il serait réalisable. M. CHAPUIS n'avait apporté aucune indication d'ordre financier qui rendrait plausible la réalisation d'un tel projet immobilier.

Dans ces circonstances, la potentialité d'utilisation de la parcelle n<sup>o</sup> 556 dans le cadre de ce projet immobilier n'apparaissait pas suffisamment plausible au TAPI pour qu'il ordonne une expertise telle que requise par M. CHAPUIS, qui déterminerait le cas échéant la dépréciation de la parcelle, occasionnée par la constitution des servitudes en sous-sol. En l'absence de toute ébauche d'un projet de construction, la mission d'expertise, qui d'ailleurs ne pourrait être décrite avec suffisamment de précision, n'aurait aucun sens.

Cela étant, le dossier comportait l'expertise réalisée par l'atelier ACAU le 19 décembre 2013, ainsi que le second rapport du 5 mai 2015. Il concluait que, malgré la future présence du tunnel, l'ajout d'un second sous-sol était également possible pour autant qu'un terrassement avec talus soit exécuté, sans travaux

spéciaux. Ainsi, malgré la constitution des servitudes considérées et la présence du futur tunnel, le bien de l'intéressé ne souffrirait aucune impossibilité de construire en surface ni de réaliser jusqu'à deux sous-sols.

Enfin, concernant un éventuel forage pour l'implantation de sondes géothermiques en vue de l'installation d'une pompe à chaleur, la seule restriction portait sur l'assiette des servitudes située à l'aplomb du tunnel, de sorte qu'il était parfaitement possible d'implanter des sondes géothermiques hors de l'assiette des servitudes. L'argument de l'intéressé, selon lequel l'emplacement le plus économique pour la réalisation d'un tel forage serait précisément l'assiette des servitudes, nullement documenté, n'était pas convaincant.

La parcelle de M. CHAPUIS ne subissait ainsi aucune dépréciation en raison des restrictions à son utilisation souterraine entraînée par les servitudes constituées et la construction du tunnel.

Toutefois, dans le cadre de son expertise, l'atelier ACAU avait considéré qu'en cas de réalisation d'un second niveau de sous-sol, voire d'un seul, il serait nécessaire de renforcer le radier. Le coût de son renforcement avait été évalué à un montant maximum de CHF 9'570.-, qui devait être indemnisé au titre d'autres préjudices.

- 28) Par acte du 14 septembre 2017, M. CHAPUIS a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant à son annulation et au renvoi de la cause au TAPI pour instruction complémentaire, soit l'audition du témoin qu'il avait sollicitée et la mise en œuvre d'une contre-expertise, subsidiairement à ce que l'instruction complémentaire soit effectuée par la chambre administrative et qu'un délai soit accordé aux parties pour chiffrer leurs conclusions sur indemnisation à l'issue de l'instruction. Plus subsidiairement encore, amener à CHF 20'000.- l'indemnité de procédure à laquelle l'expropriant avait été condamné en sa faveur.

- a. Son droit d'être entendu n'avait pas été respecté.

Le TAPI avait refusé d'entendre M. MARTI, architecte en charge de l'élaboration du projet de construction d'un immeuble de plusieurs logements sur les parcelles n<sup>os</sup> 552, 553 et 554 et 556 de la commune du Grand-Saconnex, au motif qu'il n'aurait pas apporté d'élément probant permettant de considérer que la réunion de ces parcelles serait sérieusement envisagée par l'ensemble des propriétaires concernés, ni que le projet de construction invoqué aurait été étudié et qu'il serait réalisable conformément aux normes du droit de la construction régissant les différentes zones sur lesquelles se situaient les bien-fonds concernés. Or, l'audition de ce témoin lui aurait précisément permis de démontrer le caractère concret, actuel et réalisable de la promotion immobilière projetée.

Empêché par des problèmes de santé et limité par les délais imposés par le TAPI pour présenter son projet, la seule possibilité qui s'offrait à lui était de procéder par preuve testimoniale faute d'avoir obtenu une suspension de la procédure.

De même, l'absence d'un projet concret ne saurait justifier le refus opposé à sa demande de contre-expertise, ou de complément d'expertise, nécessaire dans le but de déterminer la dépréciation de la parcelle induite par la constitution des servitudes en sous-sol. En effet, l'expertise de l'atelier ACAU s'était limitée à examiner les incidences de la présence du tunnel dans la partie nord de la parcelle alors que le nouveau projet de construction projeté par M. CHAPUIS prévoyait l'accès au parking commun de la copropriété par le sud de la parcelle.

b. L'art. 60 al. 3 LEx-GE n'avait pas été respecté. Compte tenu des frais importants engendrés par la procédure d'expropriation, lesquels avaient fait l'objet de la production de deux notes d'honoraires des 19 mai 2015 et 7 mars 2017, il avait requis, au titre de dédommagement, un montant de CHF 20'000.-, somme devant permettre de couvrir une partie des frais d'avocat jusqu'au terme de la procédure, instruction complémentaire comprise.

L'indemnité de CHF 1'000.- octroyée par le TAPI avait été fixée de manière arbitraire et ne tenait pas compte de manière proportionnée de l'activité déployée par son conseil. Elle paraissait également arbitraire au vu de la durée de la procédure et du temps consacré au dossier, comprenant notamment un transport sur place, la tenue de deux audiences de conciliation et divers échanges d'écritures, sans préjudice de l'activité déployée dans le cadre des négociations avec le DT.

- 29) Le 21 septembre 2017, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observation.
- 30) Dans ses observations du 10 novembre 2017, le Conseiller d'État a conclu au rejet du recours.
- 31) Le 18 décembre 2017, M. CHAPUIS a persisté dans ses conclusions.
- 32) Le 28 mai 2018, le juge délégué a tenu une audience d'enquêtes et de comparution personnelle des parties, en présence de M. CHAPUIS, assisté de son conseil, des représentants du DT, de Monsieur Jorge CANAMERAS, chef de projet du DI et de Madame Fanny GILLIERON NOVOA, mandataire ingénieur civil.
  - a. M. CHAPUIS a confirmé les conclusions de son recours. L'expropriant devait prendre en charge l'intégralité de ses frais d'avocat, dépense rendue nécessaire en raison du groupe de spécialistes auquel il n'avait eu de cesse d'être confronté.

Il avait abandonné son projet de villas jumelles en raison du développement du quartier, soit l'autorisation délivrée pour la construction de quatre barres d'immeubles à côté de ses terrains et l'intention d'un autre voisin de construire également un immeuble.

Il avait été contacté par M. MARTI, mandaté par les propriétaires de la parcelle n° 551, afin d'envisager un projet commun, qui semblait ne pas pouvoir être réalisé à cause du tunnel. Il avait exprimé oralement son souhait à M. MARTI de participer au projet. Aucun mandat formel n'avait encore été signé.

b. M. MARTI a été entendu en qualité de témoin.

Il avait été approché par une famille, propriétaire de divers bâtiments dans le quartier. Elle souhaitait trouver une solution pour construire ou transformer. Dans le noyau ancien du Grand-Saconnex, il y avait de nombreuses copropriétés enchevêtrées ainsi qu'un tissu de servitudes complexe datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle. Il avait alors contacté les voisins, notamment M. CHAPUIS, et la commune, pour bien saisir les enjeux. Concrètement, une des familles voisines visait à rénover un ou deux bâtiments et M. CHAPUIS avait également évoqué la possibilité de construire des bâtiments plus grands, notamment avec un terrain appartenant à ses voisins, qui venait d'être divisé. Il faudrait restructurer les zones dont le plan était un peu curieux, puisqu'il y avait une partie de zone villas qui pénétrait dans la zone 4B protégée.

Pour l'instant, son intervention s'était limitée à des échanges intellectuels sans prise de contact direct avec le département et sans dessiner de projets.

La seule possibilité de faire avancer un projet global en zone 4B était que tous les propriétaires se mettent ensemble. Le tunnel, voire son chantier, pourrait avoir une influence, notamment concernant les parkings souterrains, et devrait être pris en compte dans l'élaboration du projet.

Une des solutions envisagées nécessitait une sortie sur la parcelle de M. CHAPUIS et le chemin Torney afin d'éviter qu'il y ait trop de trafic à la route de Colovrex. Elle devrait prendre en compte l'existence du tunnel, cas échéant avec des surcoûts de construction.

À l'issue de l'audience, un délai au 4 juin 2018 a été imparti à M. CHAPUIS pour une demande éventuelle d'acte d'instruction complémentaire.

33) Le 21 juin 2018, aucun acte d'instruction complémentaire n'ayant été demandé, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

- 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).
- 2) À titre préalable, le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu, le TAPI ayant refusé d'entendre M. MARTI.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_980/2016 du 7 mars 2017 consid. 2.2.1. ; ATA/1111/2017 du 18 juillet 2017).

La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 138 I 97 consid. 4.1.6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_780/2016 du 6 février 2017 consid. 3.3 ; ATA/ 632/2017 du 6 juin 2017 et les arrêts cités ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3<sup>ème</sup> éd., 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 516 s. n. 1553 s.). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_780/2016 du 6 février 2017 consid. 3.1.) ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_780/2016 du 6 février 2017 consid. 3.1. ; ATA/1039/2017 du 30 juin 2017 consid. 5b). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/1039/2017 du 30 juin 2017 ; ATA/679/2017 du 20 juin 2017 et les arrêts cités).

b. En l'espèce, afin de remédier à l'absence de pièces au dossier en lien avec le projet immobilier allégué par le recourant, la chambre de céans a accepté d'entendre ce dernier, ainsi que M. MARTI.

Entendu en qualité de témoin, l'architecte a confirmé que les projets immobiliers envisagés ne faisaient actuellement l'objet que de discussions et que leur réalisation était encore très hypothétique et tributaire d'une intention commune des riverains dont l'existence à ce stade n'a pas été démontrée. Le recourant a lui-même précisé n'avoir pour le moment exprimé que son souhait à participer cas échéant à un projet commun. En l'absence de projet concret, le TAPI était en droit, par une appréciation anticipée des preuves offertes, de ne pas donner suite aux demandes d'instruction complémentaire formulées par le recourant, refus qu'il a par ailleurs motivé. En appel, le recourant ne fait valoir aucun argument permettant de s'écarter de l'appréciation faite par le TAPI, soit que la réalisation de la promotion immobilière envisagée n'est encore que très hypothétique et conditionnée aux restrictions de la zone d'affectation.

Par conséquent, en l'absence d'un projet concret et d'élément nouveau, il ne se justifie pas de mettre en œuvre une contre-expertise.

Les faits pertinents ressortent du dossier et sont établis. Ainsi, la chambre administrative – tout comme le TAPI avant elle – dispose d'un dossier complet lui permettant de trancher les griefs soulevés en toute connaissance de cause. Par conséquent, aucune instruction complémentaire ne sera ordonnée.

- 3) En cas de refus de la chambre administrative de procéder aux actes d'instruction qu'il demandait, le recourant conclut à ce que l'expropriant lui verse une indemnité de procédure de CHF 20'000.-.
- 4) Aux termes de l'art. 60 al. 1 LEx-GE, les frais de la procédure sont supportés par l'expropriant et arrêtés dans la décision.

Selon l'art. 60 al. 3 LEx-GE, le tribunal peut allouer aux expropriés, auxquels la procédure d'expropriation a occasionné des frais (entre autres honoraires d'avocats), une indemnité équitable à titre de dépens, dont le montant est déterminé dans la décision.

- 5) a. La juridiction administrative statue sur les frais de procédure, indemnités et émoluments dans les limites établies par règlement du Conseil d'État et conformément au principe de la proportionnalité (art. 87 al. 1 et 3 LPA ; ATA/1484/2017 du 14 novembre 2017 et les références citées). Elle peut, sur requête, allouer à la partie ayant eu entièrement ou partiellement gain de cause une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours (art. 87 al. 2 LPA).

L'art. 6 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), intitulé « indemnité », prévoit que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-.

b. La juridiction saisie dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à la quotité de l'indemnité allouée et, de jurisprudence constante, celle-ci ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ATA/1006/2018 du 27 septembre 2018 et les arrêts cités). La garantie de la propriété (art. 26 Cst.) n'impose nullement une pleine compensation du coût de la défense de la partie victorieuse (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_152/2010 du 24 août 2010).

Pour déterminer le montant de l'indemnité, il convient de prendre en compte les différents actes d'instruction, le nombre d'échanges d'écritures et d'audiences. Quant au montant retenu, il doit intégrer l'importance et la pertinence des écritures produites et de manière générale la complexité de l'affaire (ATA/1006/2018 précité).

- 6) a. En l'espèce, le TAPI s'est fondé sur l'art. 60 al. 3 LEx-GE, pour allouer l'indemnité au recourant. Il statuait comme autorité de première instance. Il n'était ainsi pas lié par le maxima fixé par l'art. 6 RFPA, soit CHF 10'000.-, disposition s'appliquant uniquement aux juridictions administratives.
- b. Le recourant conclut à la prise en charge, à concurrence de CHF 20'000.-, des frais de son conseil.

Il convient de tenir compte du fait que le recourant a été informé, le 23 octobre 2013, par la DGGC du fait que la construction du tunnel impliquerait l'inscription de servitudes sur son bien-fonds.

L'activité de son conseil n'a débuté que le 5 juin 2014. Elle ressort des deux notes d'honoraires produites, soit celle du 19 mai 2015 pour la période du 5 juin 2014 au 19 mai 2015, puis celle du 7 mars 2017, pour la période du 20 mai 2015 au 7 mars 2017. Or, une partie de l'activité déployée par son conseil, dans le cadre de la procédure ouverte par son recours déposé devant la chambre administrative le 23 décembre 2015 contre l'arrêté du 18 novembre 2015 et ayant mené au prononcé le 3 mai 2016 de l'ATA/380/2016, a déjà été prise en compte dans le cadre de cette procédure. Le recourant avait alors été débouté et aucune indemnité de procédure ne lui avait été allouée. Cet arrêt est aujourd'hui définitif.

Durant cette procédure devant la chambre administrative, celle devant le TAPI a été suspendue par décision du 5 février 2016, jusqu'à l'entrée en force de l'arrêt du 3 mai 2016. À la reprise de la procédure, le TAPI a convoqué deux audiences de conciliation les 15 septembre et 15 décembre 2016, lors desquelles le

recourant s'est présenté, assisté de son avocat. Indépendamment des audiences de conciliation, dans le cadre de la procédure devant le TAPI, il n'a présenté ni contre-proposition à l'estimation de l'indemnité effectuée par le département, ni de projet concret de construction, malgré les demandes de l'autorité en ce sens. Ces informations sont d'ailleurs toujours manquantes à ce stade. Le manque de collaboration du recourant doit ainsi être pris en compte.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède et des notes d'honoraires produites, il ne sera pas donné suite à sa demande de prise en charge des frais de son conseil à concurrence de CHF 20'000.-. Toutefois, le montant de CHF 1'000.- alloué au recourant est insuffisant. En effet, l'activité de son conseil, qui comprend non seulement sa représentation durant les deux audiences devant le TAPI, mais également notamment la rédaction d'observations, justifie l'octroi d'une indemnité plus importante.

Par conséquent, ce grief sera partiellement admis et l'indemnité fixée à CHF 5'000.- (art. 60 al. 3 LEx-GE).

7) Compte tenu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis.

Il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA). Les frais de témoin de CHF 120.- seront mis à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 700.- sera allouée au recourant, qui obtient partiellement gain de cause (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 14 septembre 2017 par Monsieur Éric Paul Charles CHAPUIS contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 19 juillet 2017 ;

**au fond :**

l'admet partiellement ;

annule le jugement du TAPI en tant qu'il condamne l'expropriant à verser à Monsieur Éric Paul Charles CHAPUIS une indemnité de procédure de CHF 1'000.- ;

condamne l'expropriant à verser à Monsieur Éric Paul Charles CHAPUIS une indemnité de procédure de CHF 5'000.- ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

laisse les frais de témoin de CHF 120.- à la charge de l'État de Genève ;

alloue à Monsieur Éric Paul Charles CHAPUIS une indemnité de procédure de CHF 700.-, à la charge de l'État de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Daniel Meyer, avocat du recourant, au Conseil d'État, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Pagan et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :