RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

A/1206/2007-LEX **ACOM/82/2007**

DÉCISION

DE

LA COMMISSION CANTONALE DE CONCILIATION ET D'ESTIMATION EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION

3ème arrondissement

du 20 septembre 2007

dans la cause

Monsieur A_____
représenté par Me Alexandre Schwab, avocat

contre

COMMUNE DE VERNIER
représentée par Me David Lachat, avocat

EN FAIT

1. Par acte authentique instrumenté par Me Christian Goerg, notaire à Genève, Monsieur A_____ (ci-après : le demandeur) a conclu une promesse de vente (ci-après : la promesse) avec Madame G_____ portant sur la parcelle n° _____, feuille _____ de la commune de Vernier (ci-après : la commune), à l'adresse, rue J_____.

   Selon l'article 2 de la promesse, un droit d'emption était concédé à M. A_____ jusqu'au 30 septembre 2006, la conclusion de la promesse de vente et d'achat étant soumise à la condition suspensive (article 9), à savoir que le permis de construire lié à la parcelle ait été octroyé à M. A_____, celui-ci s'engageant à déposer, à cet effet et à ses frais exclusifs, toute demande de démolir et de construire auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement au plus tard d'ici le 15 janvier 2006.

   L'article 3 de la promesse précisait que l'acte de vente définitif sera passé d'ici au 15 septembre 2006, pour le prix de CHF 1'200'000.- (art. 7).

   Selon l'article 12 de la promesse, les parties déclaraient parfaitement savoir que la vente définitive sera conclue sous réserve des dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) réservant le droit de préemption de l'Etat de Genève et de la commune.

2. Par courrier du 25 octobre 2006, Me Goerg a porté l'acte susmentionné à la connaissance du Conseil d'Etat d'une part, et de la commune d'autre part, en les priant de se déterminer dans les délais légaux quant à l'exercice de leur droit de préemption.

3. Le 15 décembre 2005, la commune a informé les parties qu'elle était intéressée à faire usage de son droit de préemption.

4. Dans sa délibération du 20 décembre 2005, le conseil municipal de la commune s'est décidé de faire usage de son droit de préemption aux conditions fixées dans la promesse de vente, soit CHF 1'200'000.-.

   Les parties ont été informées de cette délibération par courrier du 23 décembre 2005, avec la précision que la délibération du conseil municipal ne deviendrait exécutoire qu'à l'échéance du délai référendaire, après son approbation par le Conseil d'Etat. Si ce dernier entendait faire usage de son droit, la commune se retirerait, le droit de préemption de l'Etat étant prioritaire.

5. Par courrier du 3 janvier 2006, le Conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information, agissant par délégation du

Conseil d'Etat, a informé Me Goerg d'une part, et la commune d'autre part, que celui-ci renonçait à faire usage de son droit de préemption.

6. Par arrêté du 8 février 2006, le Conseil d'Etat a approuvé la délibération du conseil municipal de la commune du 20 décembre 2005 ouvrant un crédit de CHF 1'300'000.- destiné à exercer le droit de préemption de la commune sur la parcelle précitée, pour y construire des logements d'utilité publique.

7. Le 26 avril 2006, la commune a confirmé à M. A_____ qu'elle était toujours dans l'attente de l'arrêté du Conseil d'Etat l'autorisant à exercer son droit de préemption et qu'elle reprendrait contact avec lui dès qu'elle serait en possession de ce document.

Quant au dédommagement des frais d'architecte que M. A_____ avait engagés, il appartiendrait à la fondation des maisons communales de VERNIER de décider ou non de les honorer, étant rappelé que lesdits frais n'entraient pas dans la tractation entre la commune et M. A_____.

8. Par courrier du 21 juin 2006, la commune a confirmé à M. A_____ que, conformément à ses obligations découlant de la LGL, elle était prête à prendre en charge les frais engagés pour l'acquisition de la parcelle, à savoir les droits d'enregistrement de l'acte et les éventuels intérêts courus, soit CHF 3'380,80, à l'exclusion de tous autres frais, notamment ceux d'architecte.

9. Un échange de correspondance s'est engagé entre le demandeur et la commune, au terme duquel la commune a campé sur ses positions, à savoir qu'elle n'entendait pas rembourser à M. A_____ les honoraires d'architecte exposés par celui-ci dans le cadre de la promesse de vente.

10. M. A_____ a saisi la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission) d'une demande en paiement par acte du 23 mars 2007.

Il conclut au paiement de la somme de CHF 111'704,95 correspondant aux honoraires d'architecte et CHF 3'380.-, soit les frais encourus pour l'enregistrement de la parcelle et les droits d'enregistrement.

La commission était compétente en application de l'article 43 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx - L 7 05) et le remboursement des frais découlait de l'article 5 alinéa 4 LGL.

11. Dans sa réponse du 15 mai 2007, la commune s'est opposée à la demande. Elle avait payé les droits d'enregistrement par CHF 3'380.- ainsi que la note d'honoraires de Me Goerg s'élevant à CHF 47'423,20, soit un montant total de CHF 50'803,20.

Le litige opposant les parties n'était pas soumis à la LEx mais à la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes du 24 février 1989 (LREC - A 2 40) et comme tel, en application de l'article 7 LREC, relevait de la compétence du Tribunal de première instance.

Au surplus, la demande était prescrite, le demandeur ayant connu son dommage en janvier 2006 et n'ayant agi que le 23 mars 2007.

EN DROIT

1. La LEx institue une commission cantonale de conciliation et d'estimation.

Selon l'article 35 LEx, le territoire du canton de Genève est divisé en trois arrondissements d'estimation, le troisième comprend les autres communes sur la rive droite du lac et du Rhône (let c.).

La parcelle en cause appartenant à la commune de VERNIER, la cause est du ressort du troisième arrondissement.

2. La compétence de la LEx est définie par l'article 43 LEx définit la compétence de la commission.

Sous réserve des dispositions qui relèvent des autorités chargées de constater l'utilité publique ou de décréter l'expropriation, la commission est l'autorité compétente pour fixer les indemnités d'expropriation, pour statuer sur toute demande de l'expropriant ou de l'exproprié relative à l'expropriation et, d'une manière générale, pour statuer sur toutes contestations relatives à l'expropriation pouvant exister ou s'élever entre l'expropriant et l'exproprié (al. 1).

La commission est également compétente pour statuer sur toutes demandes d'indemnité pour expropriation matérielle (al. 2).

En l'espèce, la demande a pour objet le paiement des divers frais engagés par M. A_____ dans le cadre de la promesse de vente qu'il a signée avec Mme G_____ portant sur la parcelle n° 2300 de la commune de Vernier.

M. A_____ ne revêt la qualité d'exproprié à aucun titre de sorte que sa demande ne peut être que déclarée irrecevable par la commission.

3. La LREC, prévoit que l'Etat de Genève et les communes du canton sont tenues de réparer le dommage résultant pour des tiers d'actes illicites commis soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence par leurs fonctionnaires ou agents dans l'accomplissement de leur travail (art. 2 al. 2 LREC).

Le Tribunal de première instance est compétent pour connaître des demandes aux dommages et intérêts fondées sur la LREC (art. 7 LREC).

Le Tribunal de première instance n'étant pas une juridiction administrative, il n'appartient pas à la commission de lui transmettre la cause (art. 64 al. 2 loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 a contrario).

4. La commune de VERNIER a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal administratif, il ne sera pas fait droit à cette demande, la commune de VERNIER doit être considérée comme une ville, dès lors qu'elle compte plus de 10'000 âmes. Il faut donc admettre qu'elle a les moyens de disposer de son propre service juridique sans recourir aux services d'un homme de loi. Dans ces conditions, aucune indemnité ne lui sera allouée (ATA/813/2003 du 4 novembre 2003 et les références citées).

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. A_____.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION CANTONALE DE CONCILIATION ET D'ESTIMATION EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION
3ème ARRONDISSEMENT

déclare irrecevable la demande déposée par Monsieur A_____ le 23 mars 2007 à l'encontre de la commune de VERNIER ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

met à la charge de Monsieur A_____ un émolument de CHF 500.- ;

informe les parties de ce qu'elles peuvent recourir dans un délai de 30 jours, dès la notification de la présente décision, au Tribunal administratif, rue du Mont-Blanc 18, case postale 1956, 1211 Genève 1.

communique la présente décision à Me Alexandre Schwab, avocat du demandeur ainsi qu'à Me David Lachat, avocat de commune de VERNIER.

Siégeants : Madame Bovy, présidente ;
Messieurs Delaunay et Galley, membres

Au nom de la commission cantonale de conciliation et d'estimation
en matière d'expropriation :

la greffière | la présidente :

C. Ravier | L. Bovy

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le | la greffière :