

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3851/2009-EXP

ATA/160/2013

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 12 mars 2013**

dans la cause

**Monsieur Camille PELLET**

représenté par Me Marcel Bersier, avocat

et

**Madame Françoise et Monsieur Robert ROHRBACH**

représentés par Me Maud Volper, avocate

contre

**FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET  
DE L'HABITAT COOPÉRATIF**

représentée par Me Pascal Pétroz, avocat

---

**Recours contre la décision de la commission cantonale de conciliation et  
d'estimation en matière d'expropriation (2<sup>ème</sup> arrondissement) du 26 septembre  
2011 (ACOM/5/2011)**

---

## EN FAIT

1. La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 146 de 482 m<sup>2</sup>, 444 de 1'191 m<sup>2</sup> (avec bâtiments), 590 de 1'450 m<sup>2</sup> (avec bâtiment), 591 de 1'017 m<sup>2</sup> (avec bâtiment), 1'409 de 673 m<sup>2</sup>, 1'411 de 1'090 m<sup>2</sup> et 1'476 de 1'270 m<sup>2</sup> du cadastre de la commune d'Onex.

Ces terrains sont sis en troisième zone de développement, selon la loi créant une zone d'expansion urbaine sur le territoire de la commune d'Onex du 15 juillet 1960. Ils sont situés dans un triangle constitué par la rue des Bossons, le chemin de l'Avenir et le chemin de la Pralée.

2. Monsieur Pascal Bayard est propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 447 de 608 m<sup>2</sup> à l'adresse 49, rue des Bossons.
3. Madame Odette et Monsieur Kurt Kull sont copropriétaires de la parcelle n<sup>o</sup> 442 de 810 m<sup>2</sup>, à l'adresse 6, chemin de l'Avenir.
4. Madame Paulette Thorimbert-Bonfils est propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 439 de 1'005 m<sup>2</sup>, à l'adresse 11, chemin de la Pralée.
5. Monsieur Roger Sicilia est propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 446 de 1'180 m<sup>2</sup>. Il est également propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 445 de 1'145 m<sup>2</sup>, aux adresses 45 et 47 rue des Bossons.
6. Monsieur Hervé Cabussat est propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 145, plan n<sup>o</sup> 6 de la commune de Lancy, de 826 m<sup>2</sup> à l'adresse 1, chemin de l'Avenir.
7. Madame Gisèle et Monsieur Mario Leo sont copropriétaires de la parcelle n<sup>o</sup> 441 d'une surface de 1'129 m<sup>2</sup> à l'adresse 4, chemin de l'Avenir.
8. Monsieur Camille Pellet est devenu propriétaire par donation, le 2 novembre 1987, de la parcelle n<sup>o</sup> 135 d'une surface de 1'491 m<sup>2</sup> sur laquelle sont édifiés une habitation de deux logements, de 98 m<sup>2</sup> au sol ainsi qu'un garage de 44 m<sup>2</sup> et un couvert pour trois voitures à l'adresse 21, chemin de la Pralée.
9. Madame Françoise et Monsieur Robert Rohrbach sont devenus copropriétaires par achat, le 26 novembre 1979, de la parcelle n<sup>o</sup> 437 de 1'001 m<sup>2</sup> sur laquelle est construite une habitation d'un seul logement de 55 m<sup>2</sup>, à l'adresse 15, chemin de la Pralée.
10. La plupart de ces parcelles, ainsi que celles les entourant, sont grevées de servitudes croisées ayant pour objet, sur les parcelles à la charge desquelles elles

sont inscrites, de limiter l'édification de bâtiments autre que des villas d'un étage sur rez.

Ainsi, notamment, la parcelle n° 135, propriété de M. Pellet, la parcelle n° 145, propriété de M. Cabussat, ainsi que la parcelle n° 437, propriété de Mme et M. Rohrbach, sont au bénéfice d'une servitude grevant les parcelles n° 444, 590 et 1'476, inscrite au registre foncier sous P.j.D 250/1962, modifiée sous P.j.A 3069/1984 et comportant « l'interdiction de construire des bâtiments autres que des villas d'habitation d'un étage sur rez-de-chaussée comportant deux logements au maximum ».

La parcelle n° 447, propriété de M. Bayard, les parcelles n° 445 et 446, propriétés de M. Sicilia, la parcelle n° 439, propriété de Mme Thorimbert-Bonfils, ainsi que la parcelle n° 442, propriété de Mme et M. Kull et la parcelle n° 441, propriété de Mme et M. Leo, sont au bénéfice d'une servitude grevant la parcelle n° 444, inscrite au registre foncier sous P.j.A. 135 du 2 février 1926, disposant qu' « il ne pourra être édifié sur lesdites parcelles que des villas dont la hauteur depuis le niveau du sol au faîtage ne pourra pas dépasser 11 mètres cinquante centimètres ».

La parcelle n° 135 appartenant à M. Pellet est grevée d'une servitude de restriction de bâtir (P.j.D 250/1962 modifiée sous P.j.A 3069/1984) en faveur des parcelles n° 444 et 590, notamment. La parcelle n° 437, propriété des époux Rohrbach est grevée d'une servitude identique, en faveur des mêmes fonds.

11. Ces parcelles sont adjacentes ou situées à proximité du plan localisé de quartier (PLQ) n° 29'220-527 adopté par le Conseil d'Etat le 29 juin 2005 qui prévoit l'édification sur les terrains appartenant à la FPLC de trois immeubles de cinq niveaux, comportant une vingtaine de logements chacun. Des activités commerciales et administratives sont possibles dans les deux bâtiments situés le long de la rue des Bossons, respectivement sur les parcelles n° 443 et 444 ainsi que sur les parcelles n° 590 et 591, le troisième étant situé à l'angle du chemin de la Pralée avec la rue des Bossons sur les parcelles n° 1'409 et 146. Le PLQ prévoit également un périmètre d'implantation pour un bâtiment de deux niveaux destinés à un équipement public le long de la rue des Bossons sur la parcelle n° 1'476. Il fixe un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,16 ainsi que l'aménagement de deux parkings en sous-sol totalisant 80 places, accessibles depuis la rue des Bossons.

Les recours déposés contre ce PLQ ont été définitivement rejetés par le Tribunal fédéral le 8 mai 2007 (causes 1A.222/2006 et 1P.774/2006).

12. La parcelle de M. Pellet de forme rectangulaire, est orientée nord-ouest/sud-est. La villa de M. Pellet est située à 16 m d'une habitation d'une surface au sol de 165 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 7,53 m, construite sur la parcelle n° 590 adjacente.

Cette habitation est située à 6 m de la parcelle de M. Pellet. Sur la parcelle n° 591 située plus à l'ouest, une habitation de 156 m<sup>2</sup> au sol et d'une hauteur de 8,57 m, est construite à 36 m de la villa de M. Pellet. Les parcelles n<sup>os</sup> 146, 1'409, 1'411 et 157, situées au nord et à l'ouest des parcelles n<sup>os</sup> 590 et 591, sont utilisées comme places de parking. Au sud, la parcelle n° 1'476 est vide de construction et de l'autre côté de la rue des Bossons se trouve un petit quartier de villas.

Le bien-fonds de M. Pellet est adjacent au PLQ par ses côtés sud-est et nord-ouest. La construction d'un immeuble est prévue par le PLQ sur les parcelles n<sup>os</sup> 590 et 591, à environ 25 m à l'ouest de l'habitation de M. Pellet, séparée de celle-ci par des places de parking et une rangée d'arbres qui devrait être plantée à moins d'une dizaine de mètres de sa maison. Au sud, sur la parcelle n° 1'476, la construction d'un équipement d'intérêt public d'un gabarit de R+1 maximum est envisagée, le long de la rue des Bossons à environ 25 m de l'habitation de M. Pellet. Les deux autres immeubles prévus par le PLQ sur les parcelles n° 443 et 444, ainsi que 1'409 et 146 seront éloignés de près de 50 et 40 m de la villa et sont séparés de celle-ci par d'autres parcelles engazonnées et des rangées d'arbres.

13. La parcelle des époux Rohrbach, de forme rectangulaire, orientée nord-ouest/sud-est, est adjacente au PLQ sur son petit côté, large d'environ 19 m. Leur villa est construite au milieu de la parcelle et, au sud, elle est distante de 50 m d'une habitation d'une surface de 85 m<sup>2</sup> au sol et d'une hauteur de 8,92 m construite sur la parcelle n° 444 et d'une habitation de 98 m<sup>2</sup>, haute de 8,98 m située sur la parcelle n° 443 à 47 m. Au nord de leur bien-fonds, sur le chemin de la Pralée, se trouve une école primaire construite à 22 m de la maison, adjacente à une zone de verdure. La parcelle est entourée à l'ouest et à l'est par les parcelles n<sup>os</sup> 436 et 438 de surface similaires sur lesquelles sont édifiées des villas.

Le PLQ prévoit la construction d'un immeuble au sud de la parcelle des époux Rohrbach, le long de la rue des Bossons, sur les parcelles n<sup>os</sup> 443 et 444. Cet immeuble devrait se trouver à une distance d'environ 57 m de leur habitation et à 30 m de la limite de la propriété. Une place de jeux arborée ainsi qu'une rangée d'arbres sont prévus par le PLQ sur la parcelle n° 444, entre l'immeuble projeté et la parcelle n° 437. Les deux autres immeubles prévus par le PLQ, situés à une distance de respectivement 80 et 100 m de la parcelle des époux Rohrbach, sur les parcelles n<sup>os</sup> 590, 591, 146 et 1'409, sont séparés de celle-là par plusieurs autres parcelles et habitations existantes.

14. Par courrier du 12 juin 2007, la FPLC a fait parvenir aux propriétaires concernés un questionnaire leur permettant d'indiquer à quelles conditions ils souhaitaient entrer en matière pour négocier la radiation de leurs servitudes.

Aucun accord n'a pu être trouvé entre la FPLC et les huit propriétaires.

15. Le Grand Conseil a adopté le 26 juin 2008 la loi n° 10'233 déclarant d'utilité publique la réalisation des bâtiments prévus par le PLQ 29'220-527. La loi a été promulguée le 27 août 2008 pour être exécutoire le lendemain de la publication de l'arrêté y relatif dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève.
16. Le 17 juin 2009, le Conseil d'Etat a adopté huit arrêtés décrétant l'expropriation des servitudes susmentionnées, la construction des bâtiments prévus par le PLQ 29'220-527 nécessitant la levée des servitudes de restriction de bâtir et les propriétaires n'ayant pas donné suite aux invites faites dans ce sens par la FPLC et le département des constructions et des technologies de l'information devenu le département de l'urbanisme (ci-après : le département). L'Etat faisait usage de son droit d'expropriation au profit de la FPLC, tiers bénéficiaire. Aucun recours n'a été formé contre ces arrêtés.
17. Le 26 octobre 2009, par huit écritures séparées, le département a saisi la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, 2<sup>ème</sup> arrondissement (ci-après : la commission). La question relative à une éventuelle prétention financière des propriétaires restait seule en suspens.
  - a. Le 14 décembre 2009, M. Pellet a conclu au versement d'une indemnité d'au moins CHF 305'000.-. Selon une expertise réalisée le 4 décembre 2009 par la régie Naef, la valeur totale de l'immeuble était de CHF 2'056'000.-, CHF 1'490'000.- pour le terrain et CHF 575'000.- pour la villa. Compte tenu du droit de préemption de l'Etat de Genève et de la commune d'Onex ainsi que de la construction prévue des immeubles sur les parcelles voisines, un facteur de pondération de 0,85 ramenait la valeur à CHF 1'760'000.-. En outre la construction d'immeubles à proximité entraînerait une diminution du loyer provenant actuellement de la location d'un appartement dans sa villa.
  - b. Le 15 décembre 2009, M. Sicilia a réclamé une indemnité de CHF 50'000.- pour l'expropriation de sa servitude. La perte de la garantie du gabarit des constructions sur les fonds servants entraînait une dépréciation de son bien immobilier.
  - c. Le 15 décembre 2009, Mme et M. Rohrbach ont conclu au versement d'une indemnité minimale de CHF 50'000.-. Outre les servitudes de restriction de bâtir dont leur parcelle bénéficiait, de nouvelles servitudes réciproques avaient été inscrites en 1987 pour renforcer le caractère résidentiel du quartier.
  - d. Le 15 décembre 2009, Mme et M. Kull ont réclamé une indemnité de CHF 50'000.-. Leur parcelle était située, lors de son acquisition, en zone de développement 3, mais ils l'avaient néanmoins acquise du fait qu'il existait un réseau de servitudes croisées qui garantissait la conservation d'un quartier de villas.

e. Le 15 décembre 2009, Mme et M. Leo ont réclamé une indemnité de CHF 50'000.-.

f. M. Cabussat, Mme Thorimbert-Bonfils et M. Bayard ne se sont pas prononcés au sujet d'une indemnisation.

18. Le 22 octobre 2010, la FPLC s'est opposée à toute indemnisation en faveur des expropriés.

19. Le 13 avril 2011, lors d'un transport sur place effectué en présence des parties, la commission a constaté qu'aucune conciliation n'était possible. Les parties ont maintenu leurs conclusions.

M. Pellet a exprimé le souhait qu'un mur soit érigé à la limite de sa propriété de manière à échapper aux gaz d'échappements des voitures qui trouveraient place sur les parkings adjacents à sa parcelle. La FPLC a souligné que le parking serait agrémenté d'une rangée d'arbres et relevé que l'actuel parking était rempli de nombreuses voitures et serait remplacé par un parc.

Les époux Rohrbach ont signalé que derrière leur villa se situait un jardin qui aboutissait à deux maisons actuellement inoccupées mais qui devraient être démolies dans la cadre de la réalisation du PLQ. L'immeuble prévu offrirait une vue plongeante sur leur jardin ainsi que sur des pièces de leur maison. Ils soulignaient également que compte tenu des servitudes dont étaient bénéficiaires d'autres parcelles voisines, il n'y avait pour eux aucune possibilité de bénéficier d'une promotion dans le cadre d'un autre PLQ.

20. Par décision du 26 septembre 2011, la commission a déclaré recevables les requêtes en indemnisation pour expropriation et dit qu'aucune indemnité n'était due par la FPLC ou l'Etat de Genève aux expropriés.

Les indemnités auxquelles prétendaient les expropriés leur seraient dues en raison de la perte de la protection que leur conféraient les servitudes de restriction de bâtir, qui leur garantissaient jusque-là un cadre de vie agréable, la valeur vénale et la valeur de rendement de leurs villas subissant une diminution, liée à un voisinage plus densément construit.

La possibilité d'obtenir une indemnité d'expropriation était soumise notamment à la condition d'imprévisibilité par analogie avec les cas d'expropriation de droits de voisinage. En conséquence, les expropriés ne pouvaient prétendre à une indemnisation car ils étaient en mesure de prévoir, lors de l'acquisition de leur parcelle, qu'un projet d'urbanisation concernait l'ensemble du périmètre.

21. Par courrier du 3 novembre 2011, Mme Thorimbert-Bonfils a informé la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre

administrative) qu'elle ne s'était pas prononcée sur une quelconque indemnisation vu que le futur immeuble qui serait construit à la rue des Bossons ne devrait pas apporter de nuisance à sa propriété. Elle était étonnée de devoir participer à raison de deux fois CHF 250.- à des frais de procédure et à une indemnité, alors qu'elle était lésée par une expropriation et qu'elle n'avait fait aucune demande d'indemnité. Elle s'opposait non à la décision mais aux frais qu'elle avait été condamnée de payer. Dite opposition a été transmise au Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique dès le 27 septembre 2011 (art. 89 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 - LEx-GE - L 7 05).

Elle précisait encore qu'elle ne souhaitait pas poursuivre sa requête en indemnisation pour la suppression de sa servitude croisée.

22. Le 21 novembre 2011, M. Pellet a recouru auprès de la chambre administrative contre la décision de la commission en concluant à son annulation et au renvoi de la cause pour estimation d'une indemnité qui ne saurait être inférieure à CHF 305'000.-, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

La perte de la valeur vénale liée à l'expropriation était d'au moins CHF 305'000.- selon le calcul produit devant la commission. A cela, devait s'ajouter une perte de rendement, impossible à chiffrer en l'état.

Le 9 juin 2011, l'office de l'urbanisme l'avait informé d'un projet de PLQ (29'764) incluant sa parcelle n° 135. L'enquête publique était ouverte du 10 juin au 11 juillet 2011. La construction d'un immeuble était prévue sur sa parcelle.

L'expropriation d'une servitude foncière, représentant une expropriation formelle partielle donnait droit à une indemnisation. La servitude de restriction de bâtir conférait une plus-value indéniable à n'importe quel bien immobilier à usage d'habitation. Tranquillité, vue imprenable, intimité, étaient notoirement des éléments décisifs pour la valeur d'un bien.

La date d'acquisition de l'immeuble par le précédent propriétaire était déterminante quand à la demande d'indemnité d'expropriation présentée par l'héritier, actuel propriétaire. La maison construite en 1959 avait fait l'objet d'une donation familiale en 1987 et était déjà au bénéfice d'une servitude de restriction de bâtir. La prévisibilité de l'urbanisation ne pouvait lui être opposée.

Il était contraire au principe de proportionnalité que l'Etat puisse exproprier toute servitude de droit privé, sans aucune indemnisation, au seul motif de construire des logements d'utilité publique ou de la densification inévitable des constructions en zone urbaine.

23. Le 21 novembre 2011, les époux Rohrbach ont recouru auprès de la chambre contre la décision de la commission en concluant à son annulation ainsi

qu'au renvoi de la cause à la commission pour fixation d'une indemnité de CHF 50'000.- pour expropriation et d'une indemnité de procédure.

Contrairement aux parcelles faisant partie du périmètre du PLQ, leur parcelle restait grevée d'une servitude à l'endroit des parcelles n<sup>os</sup> 444 et 590 ainsi que d'autres parcelles voisines.

Le nouveau projet de PLQ (29'764) concernait leur parcelle sur laquelle un immeuble devait être construit.

La commission avait appliqué à tort par analogie la condition de l'imprévisibilité posée en matière d'expropriation de droits de voisinage. En outre, lors de l'acquisition de leur parcelle en 1979, les servitudes croisées préexistaient depuis 1926 et 1962. L'Etat et la commune n'avaient pas exercés leur droit de préemption au moment de l'acquisition. Il n'y avait eu aucun projet de PLQ avant celui ayant abouti en 2005. L'on ne pouvait dès lors considérer devoir s'attendre à la construction d'immeubles dans le voisinage lors de l'acquisition. Dans un cas similaire ayant trait à la construction d'un tunnel ferroviaire, le Tribunal fédéral n'avait pas fait application de la condition de l'imprévisibilité.

L'art. 26 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) prévoyait qu'une pleine indemnité était due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété équivalant à une expropriation. Selon la doctrine et la jurisprudence, l'expropriation d'une servitude foncière, soit sa suppression, consistait en une expropriation formelle partielle qui donnait droit à une indemnisation.

24. Le 30 novembre 2011, le TAPI, ayant repris les compétences de la commission depuis le 27 septembre 2011, a transmis son dossier sans formuler d'observations.
25. Le 13 janvier 2012, la FPLC a déposé ses observations en concluant au rejet des recours et au versement d'une indemnité de procédure.

Les parcelles concernées ne se situaient pas en zone villas mais bien en zone de développement 3. Cette réalité devait influencer nécessairement sur la valeur vénale des biens-fonds et ne saurait être occultée. L'absence de toute indemnité résultait également du fait que la levée de l'ensemble des servitudes croisées profitera à toutes les parcelles qui seront ainsi librement constructibles. Selon le principe prévu à l'art. 19 al. 2 LEx-GE, la valeur des charges particulières dont l'exproprié était libérée et portée en déduction. L'inconvénient allégué du fait de la construction des trois bâtiments de logements sera par ailleurs largement compensé par l'augmentation de la valeur des terrains entraînée par l'urbanisation du quartier. Aucun dommage n'était subi par les propriétaires.

Sous l'angle des droits de voisinage, aucune indemnité n'était due faute d'imprévisibilité du projet.

26. Le 4 janvier 2012, les époux Rohrbach ont signifié leur accord avec les arguments développés par M. Pellet.

Le 13 janvier 2012, M. Pellet a fait de même concernant le recours des époux Rohrbach.

27. Le 31 janvier 2012, M. Sicilia a déposé des observations. L'association « Bossons pour la Pralée » n'était pas d'accord à l'unanimité avec le 2<sup>ème</sup> PLQ. Les immeubles projetés seraient exécutés par des promoteurs privés, relançant de ce fait un débat sur les servitudes croisées.

28. Le 15 février 2012, les époux Kull et les époux Leo, ont informé la chambre qu'ils maintenaient leur position sur les projets envisagés dans le quartier, et qu'ils soutenaient l'opinion des voisins et de l'association « Bossons pour l'Avenir de la Pralée ». Les projets actuels allaient dévaloriser leur parcelle. Le périmètre devait rester en l'état actuel avec un ensemble de petites villas appartenant à des propriétaires privés.

29. Le 25 juillet 2012, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ 29'764 (projet datant du 14 décembre 2009) dont le périmètre inclut les parcelles de M. Pellet et Mme et M. Rohrbach. Le PLQ prévoit la construction de cinq immeubles pour une surface brut de plancher de 17'070 m<sup>2</sup> avec un IUS de 1,25 et des droits à bâtir de 1'256 m<sup>2</sup> pour la parcelle n° 437 et de 1'870 m<sup>2</sup> pour la parcelle n° 135 ainsi que la démolition des habitations sises sur ces parcelles.

30. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

1. a. M. Bayard, M. Cabussat, Mme et M. Kull, Mme et M. Leo, Mme Thorimbert-Bonfils et M. Sicilia n'ont pas recouru contre la décision de la commission qui prévoit qu'aucune indemnité n'est due en raison de l'expropriation de leur servitude. Cette décision est ainsi devenue définitive à leur égard. Ils seront mis hors de cause.

b. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours déposés par M. Pellet et les époux Rohrbach sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LEx-GE ; art. 62 al. 1 let a. de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le litige porte sur les indemnités d'expropriation des servitudes de restriction de bâtir grevant les parcelles n<sup>os</sup> 444, 590 et 1'476 au bénéfice des parcelles n<sup>os</sup> 135 et 437, propriétés respectives de M. Pellet et des époux Rohrbach, seuls recourants.

a. Conformément à l'art. 26 al. 2 Cst, l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière (art. 14 LEx-GE).

L'indemnité comprend la pleine valeur vénale du droit exproprié (art. 18 al. 1 let. a LEx-GE), 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-GE) 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-GE).

b. 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-GE).

3. 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 ; 114 Ib 321 consid. 3 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_148/2012 du 26 juin 2012 consid. 4.2 ; P. MOOR, Droit administratif, vol. III, Lausanne 1992, pp. 407-408, 413 et 419-420; H. HESS et H. WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar, 1986, Vol. I, p. 343).

4. 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 réduite la valeur vénale de la partie restante (ATF 129 II 420 ; 106 Ib 381 = JdT 1982 pp. 506 ss). La jurisprudence prend notamment en considération la perte d'avantages valorisant ou protégeant l'immeuble touché : protection contre les nuisances provenant du voisinage, garantie d'une vue dégagée sur le paysage, interdiction de construire grevant le fonds voisin en vertu d'une servitude, etc. (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_148/2012 du 26 juin 2012 consid. 4.2).

Conformément à la jurisprudence, l'indemnité pour expropriation partielle se détermine selon la méthode dite de la différence, qui consiste à déduire de la valeur vénale du fonds avant l'expropriation celle du fonds après cette expropriation. Ainsi, il faut tenir compte du dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservés s'il n'y avait pas eu d'expropriation

(art. 21 al. 2 LEx-GE). Un lien de causalité doit exister entre l'expropriation elle-même et la perte de la valeur vénale, à distinguer de l'effet de l'ouvrage de l'expropriant sur les biens-fonds voisins. Seul peut être indemnisé le dommage que l'exproprié aurait évité grâce à sa propriété et non l'intérêt que représenterait pour l'exproprié la non-construction de l'ouvrage (ATF 129 II 420 consid. 3.1.2 ; ATF 106 Ib 381 consid. 3a). Il n'est pas accordé d'indemnité de dépréciation pour la partie restante, lorsque la dépréciation se trouve compensée par des avantages particuliers résultant de l'entreprise de l'expropriant (art. 22 al. 1 LEx-GE).

5. Il convient donc de comparer la situation des parcelles des recourants avant et après l'expropriation de leur servitude.

Pour les servitudes concernées, il faut relever en premier lieu qu'elles grevaient les mêmes parcelles qui ne représentent qu'une partie du périmètre du PLQ, soit trois parcelles sur sept, et qu'elles ne constituaient ainsi qu'un « écran de protection » partiel pour les recourants.

Seule la moitié de l'immeuble (C) qui sera érigé sur les parcelles n<sup>os</sup> 443 et 444, à proximité de la propriété des époux Rohrbach, aurait été concernée par la restriction de bâtir. Un autre immeuble (B) est prévu entièrement sur une parcelle qui ne fait pas l'objet de la restriction de bâtir. Le troisième immeuble (A), situé près de la propriété de M. Pellet, n'est que partiellement concerné puisque sa construction est prévue sur les parcelles n<sup>os</sup> 590 et 591. Quant au bâtiment prévu pour un équipement d'intérêt public, son gabarit est d'un étage sur rez. Les servitudes expropriées auraient certes permis d'en limiter la surface mais pas la hauteur.

Il découle de ce qui précède que le maintien des servitudes ne pourrait pas complètement empêcher la construction d'immeubles selon les normes de la zone 3 à proximité de leurs parcelles. De ce fait, le dommage que les recourants affirment subir, lié aux transformations du quartier et aux nuisances en termes de perte de tranquillité qu'elles impliquent, n'est pas en lien de causalité adéquate avec l'expropriation de leur servitude.

6. Pour M. Pellet, il faut également prendre en compte le fait que l'immeuble qui sera construit à l'ouest de sa parcelle, bien que d'un gabarit plus conséquent, sera en partie situé à l'emplacement de deux constructions existantes. Le nouvel immeuble sera en revanche plus éloigné de 10 m et sera séparé de sa parcelle par une rangée d'arbres et des places de parking en moins grand nombre que celles existant actuellement à proximité.

L'estimation privée produite par M. Pellet fonde la dévaluation de la parcelle de celui-ci, sur sa situation en zone de développement et sur la construction prévue d'immeubles sur les parcelles voisines. Or, comme cela a été établi, la construction d'immeubles dans le voisinage n'est pas en lien de causalité

adéquate avec l'expropriation et la dévaluation liée à la zone dans laquelle se trouve la parcelle, ne peut à l'évidence être considérée dans l'examen du dommage créé par l'expropriation de la servitude.

Il découle de ce qui précède que le dommage allégué par le recourant, lié à la perte de tranquillité, de vue imprenable et d'intimité, n'est pas avéré.

Compte tenu également du PLQ 29'764, en vigueur, prévoyant un IUS de 1,25, la commission était fondée à refuser toute indemnité pour l'expropriation de la servitude.

7. Pour les époux Rohrbach, la situation est similaire. L'immeuble C, dont la construction est prévue à proximité de leur parcelle, est plus éloigné de leur villa que les deux bâtiments existants. En outre, une place de jeux ainsi qu'une rangée d'arbres séparera leur terrain de cette construction. Compte tenu de cette configuration et de la distance de plus de 50 m, séparant l'immeuble de leur villa, la perte d'intimité alléguée n'est pas avérée. Quant à la perte du caractère résidentiel du quartier, elle n'est pas la conséquence de l'expropriation de leur servitude, comme cela a déjà été vu plus haut.

A cela s'ajoute également que les recourants déploraient ne pas pouvoir bénéficier d'une promotion dans le cadre d'un PLQ compte tenu des servitudes qui grevaient leur parcelle. Bien que sans rapport direct avec la présente cause, l'adoption du PLQ 29'764 et les droits à bâtir qui y sont attachés, modifient au contraire la situation en leur faveur, de sorte qu'ils ne peuvent s'en plaindre.

L'expropriation de la servitude des recourants ne donne ainsi pas droit à indemnisation.

8. En conséquence, les recours seront rejetés.

Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. Pellet et un autre de CHF 500.- à celle des époux Rohrbach (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la FPLC, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevables les recours interjetés le 21 novembre 2011 par Monsieur Camille Pellet et par Madame Françoise et Monsieur Robert Rohrbach contre la décision de la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (2<sup>ème</sup> arrondissement) du 26 septembre 2011 ;

**préalablement**

met hors de cause Monsieur Pascal Bayard, Monsieur Hervé Cabussat, Madame Odette et Monsieur Kurt Kull, Madame Gisèle et Monsieur Mario Leo, Madame Paulette Thorimbert, Bonfils et Monsieur Roger Sicilia ;

**au fond :**

rejette les recours ;

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

met un émolument de CHF 500.- à la charge conjointe et solidaire de Madame Françoise et Monsieur Robert Rohrbach ;

alloue une indemnité de procédure à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif de CHF 500.-, à la charge de Monsieur Camille Pellet, et une autre de CHF 500.-, à la charge conjointe et solidaire de Madame Françoise et Monsieur Robert Rohrbach ;

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 Marcel Bersier, avocat de Monsieur Camille Pellet et à Me Maud Volter, avocate de Madame Françoise et Monsieur Robert Rohrbach, à Me Pascal Petroz, avocat de l'intimée ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance et, pour information, à Monsieur Pascal Bayard, Monsieur Hervé Cabussat, Madame Odette et Monsieur Kurt Kull, Madame Gisèle et Monsieur Mario Leo,

Madame Paulette Thorimbert-Bonfils et Monsieur Roger Sicilia, ainsi qu'au département de l'urbanisme.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :