

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4418/2010-EXP

ATA/342/2026

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 14 avril 2026**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_**

représentée par Me Jean-Daniel BORGEAUD, avocat

**recourante**

contre

**AÉROPORT INTERNATIONAL DE GENÈVE**

représenté par Me Nicolas WISARD, avocat

et

**ÉTAT DE GENÈVE**

représenté par Me Benoît CARRON, avocat

**intimés**

---

**Recours contre jugement du Tribunal administratif de première instance du  
18 décembre 2024 (JTAPI/1257/2024)**

---

## EN FAIT

**A. a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 4'229 de la commune de B\_\_\_\_\_, d'une surface de 1'254 m<sup>2</sup>, sise chemin C\_\_\_\_\_ 2B, dans le quartier « D\_\_\_\_\_ ». Une villa, d'une surface au sol de 156 m<sup>2</sup> sur trois étages, occupée par la propriétaire, ainsi qu'un autre bâtiment de 12 m<sup>2</sup> sont construits sur cette parcelle.

Par acte enregistré au registre foncier le 5 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ a fait donation à sa fille, E\_\_\_\_\_, de la parcelle n° 4'230. L'inscription au registre foncier précisait toutefois que A\_\_\_\_\_ « reste titulaire des droits de l'indemnité à déterminer d'expropriation matérielle en raison du déclassement en zone de développement industriel et artisanal ».

E\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles adjacentes n°s 4'230 et 4'231. Sur cette dernière parcelle, une maison d'habitation est construite ainsi qu'une piscine, à cheval sur les deux parcelles.

Ces parcelles n°s 4'229, 4'230 et 4'231 sont issues de la division, en 1998, de l'ancienne parcelle n° 3'620, d'une contenance de 3'127 m<sup>2</sup>. Il dépend de ces parcelles la copropriété de la parcelle n° 1'799, d'une contenance de 1'210 m<sup>2</sup>, servant de voie d'accès.

**b.** Ces parcelles se trouvent à environ 1'600 m de l'extrémité sud-ouest de la piste de l'Aéroport international de Genève (ci-après : AIG), à proximité de l'axe de celle-ci, et sont exposées au bruit des avions.

Situées en 5<sup>e</sup> zone de construction et, dès le 2 septembre 1987, classées en zone de bruit NNI B par le plan de zones de bruit de l'aéroport, elles ont été déclassées en 2009 en zone de développement industriel et artisanal (ci-après : ZDIA).

Elles sont affectées d'une charge sonore d'environ 66 dB(A) de jour : les valeurs limites d'immission en matière de bruit (ci-après : VLI) prévues depuis le 1<sup>er</sup> juin 2001 par la législation fédérale pour le degré de sensibilité (ci-après : DS) II applicable dans les zones d'habitations y sont dépassées. Désormais classées en DS IV applicable dans les zones industrielles, les VLI sont respectées de jour, mais légèrement dépassées la première heure de la nuit.

**B. a.** Le 27 août 1992, A\_\_\_\_\_ a saisi le département devenu depuis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), d'une « demande d'indemnité d'expropriation, aéroport » en raison de la dévaluation de sa propriété (à l'époque la parcelle n° 3'620, avec la villa qui s'y trouve, ainsi qu'une part de copropriété de la parcelle n° 1'799), en concluant à l'allocation d'une somme de CHF 600'000.- au titre de « privation des droits de voisinage ».

**b.** Par requête du 11 mai 1999, A\_\_\_\_\_ a saisi la commission fédérale d'estimation du 1<sup>er</sup> arrondissement d'une demande d'indemnisation et a obtenu, par décision du 18 octobre 2004, la condamnation de l'État de Genève à lui verser une indemnité de CHF 386'120.-, avec intérêts dès le 1<sup>er</sup> janvier 1985, à titre d'expropriation des

droits de voisinage en raison du survol par les avions des parcelles n<sup>os</sup> 4'229, 4'230 et 4'231, ainsi que la prise en charge de travaux d'insonorisation.

**c.** Le 30 mai 2006, A\_\_\_\_\_ a adressé simultanément à l'État de Genève, à AIG et à la Confédération – département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication –, une demande tendant à obtenir des garanties quant à la constructibilité des parcelles n<sup>os</sup> 4'229 et 4'230, ou, dans la négative, à l'ouverture d'une procédure d'expropriation et d'indemnisation, ainsi que des travaux d'insonorisation, du fait des nuisances causées par l'exploitation de AIG.

**d.** AIG, sous la plume de son conseil, a répondu par courrier du 14 juillet 2006 au mandataire de A\_\_\_\_\_, représentant également d'autres riverains de AIG, que celle-ci devait s'adresser à l'État de Genève, autorité compétente, si elle entendait formuler une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle.

**e.** Le 15 avril 2010, A\_\_\_\_\_ a adressé à l'État de Genève, soit pour lui le département, une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle du fait du déclassement des parcelles n<sup>os</sup> 4'229 et 4'230 en ZDIA intervenu en 2009.

A\_\_\_\_\_ a réitéré sa demande par courrier du 15 octobre 2010.

L'État de Genève a accusé réception de ces deux courriers par lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2010, sans reconnaître devoir une quelconque indemnité pour expropriation matérielle.

**C. a.** Par requête du 24 décembre 2010, A\_\_\_\_\_ a saisi la commission cantonale de conciliation et d'estimation (ci-après : la commission) d'une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle dirigée contre l'État de Genève, aux termes de laquelle elle a conclu à ce que l'État de Genève soit condamné à lui verser la somme de CHF 655'200.-, plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2001, à titre d'indemnité pour expropriation matérielle du fait du déclassement des parcelles n<sup>os</sup> 4'229 et 4'230 en ZDIA. Elle a également conclu au versement d'une indemnité supplémentaire correspondant aux coûts prévisibles des travaux d'adaptation et de protection contre les nuisances à réaliser sur les bâtiments et les accès existants, ainsi qu'à une somme de CHF 10'000.- à titre d'indemnité de procédure. La requête a été enregistrée sous le numéro de cause A/4418/2010 LEX par la commission.

**b.** Dans une seconde requête datée du 27 mai 2011, reçue le 29 mai 2011 par la commission, dirigée cette fois contre l'État de Genève et AIG, la requérante a conclu à ce que l'État de Genève, subsidiairement AIG, soit condamné à lui verser à titre d'indemnisation pour expropriation matérielle des parcelles n<sup>os</sup> 4'229 et 4'230, en raison de l'atteinte à sa faculté de bâtir du fait des nuisances sonores inhérentes à l'exploitation de AIG, la somme de CHF 1'425'723.-, plus intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2001, avec suite de frais et dépens. La cause a été enregistrée sous numéro A/1704/2011 LEX par la commission.

À titre préalable, elle demandait à ce que l'État de Genève soit invité à se déterminer sur sa qualité pour défendre ainsi que celle de AIG.

L'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2001 de l'annexe 5 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), intitulée « valeurs limites d'exposition au bruit des aérodromes civils », avait rendu impossible la délivrance d'une quelconque autorisation de construire sur ses parcelles, les VLI fixées étant dépassées.

Le montant de l'indemnité demandée était fondé sur une perte des droits à bâtir avec un taux d'occupation du sol de 40% relatif à des villas en ordre contigu, conformément à la volonté et à la pratique de l'État de Genève de densifier au maximum les zones villas. Tous les chiffres utilisés pour les calculs seraient adaptés en cours de procédure.

**c.** Entre le 27 et le 31 mai 2011, 45 requêtes avec des conclusions similaires, auxquelles ont été jointes quatre autres procédures, ont été déposées par des riverains de AIG contre l'État de Genève et AIG.

En septembre 2011, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a repris les causes pendantes devant la commission, à la suite d'une modification législative. Par décision du 21 septembre 2012, il a ordonné la jonction des deux requêtes déposées les 24 décembre 2010 et 27 mai 2011.

**d.** Le 14 décembre 2012, AIG a produit un plan – élaboré de manière conjointe avec l'État de Genève – situant l'ensemble des parcelles concernées par les requêtes en indemnisation pour expropriation matérielle, avec indication des différentes zones d'affectation et courbes d'exposition au bruit aérien, établies sur la base du cadastre du bruit de AIG élaboré en mars 2009 par l'office fédéral de l'aviation civile (ci-après : OFAC). Ce cadastre était fondé sur les données du trafic enregistrées durant l'année 2000.

**e.** Lors de l'audience de comparution des mandataires du 4 février 2013, sept procédures « pilotes », dont celle de A\_\_\_\_\_, ont été sélectionnées d'entente entre les parties pour être instruites en priorité, les autres procédures ayant été suspendues par décision du même jour avec l'accord des parties.

**f.** Par écritures du 2 mai 2013, la requérante a complété sa requête et a demandé plusieurs mesures d'instruction.

**g.** Dans leurs déterminations communes du 28 juin 2013, l'État de Genève et AIG ont conclu au rejet de l'ensemble des conclusions formulées par la requérante, s'en rapportant à justice quant à sa qualité pour agir en tant que la demande concernait la parcelle n° 4'230.

L'éventuel droit de la requérante à une indemnité pour expropriation matérielle était prescrit.

Même considérée comme une restriction à la propriété, l'interdiction de construire résultant de l'art. 22 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) ne donnerait pas droit à indemnisation, d'une part parce qu'il s'agissait d'une mesure de police, d'autre part parce que les

conditions d'indemnisation se rapportant à la gravité de l'atteinte n'étaient pas remplies.

Le calcul d'une éventuelle indemnité devrait faire l'objet d'une instruction spécifique.

**h.** Par décision du 23 décembre 2013 (DITAI/299/2013), dans le prolongement d'une audience de comparution des mandataires du 18 décembre 2013, le TAPI a suspendu l'instruction de la cause jusqu'à droit jugé dans une procédure qui concernait une problématique similaire, décision confirmée par arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) du 26 janvier 2015 (ATA/898/2014).

**i.** Par courrier du 18 août 2015, le TAPI a informé les parties de la reprise de l'instruction de la cause.

**j.** Lors de l'audience de comparution des mandataires du 21 septembre 2015, le conseil de l'État de Genève a notamment demandé que la question de la prescription soit purgée avant que ne soient traitées les autres questions de fond, ce à quoi le conseil de la requérante s'est opposé.

Par écritures des 10 novembre 2015 et 29 janvier 2016, les parties se sont déterminées sur la question de la prescription.

**k.** Par écritures du 27 juin 2016, les parties se sont déterminées sur la qualité de partie de AIG.

**l.** Le 22 novembre 2016, le TAPI a rendu une décision préjudicielle sur la question de la prescription, retenant que la requête n'était pas prescrite, le *dies a quo* du délai devant être fixé au 1<sup>er</sup> juin 2001, date de l'entrée en vigueur de la deuxième version de l'annexe 5 de l'OPB (DITAI/720/2016).

Par arrêt du 19 septembre 2017, la chambre administrative a confirmé la décision préjudicielle du TAPI du 22 novembre 2016 (ATA/1289/2017) et le Tribunal fédéral en a fait de même par arrêt du 8 octobre 2018 (1C\_602/2017).

**m.** Le 26 juillet 2017, le Conseil d'État a adopté le plan directeur de la zone de développement industriel et artisanal de N\_\_\_\_\_ n° 1\_\_\_\_\_ (ci-après : O\_\_\_\_\_), entré en vigueur à la suite de l'arrêt de la chambre administrative du 10 juillet 2018 (ATA/713/2018).

Ce plan couvre une partie de territoire située entre la route de Satigny, la route du P\_\_\_\_\_, la route de Q\_\_\_\_\_, le chemin de R\_\_\_\_\_ et le chemin C\_\_\_\_\_, et englobe notamment les parcelles de la requérante et de sa fille, lesquelles sont incorporées au périmètre A visant une densification avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) minimum de 0.8.

**n.** Par réplique sur le fond du 5 octobre 2017, la requérante a persisté intégralement dans les termes et conclusions de sa requête, en développant et complétant son argumentation.

**o.** Dans leur duplique commune du 19 février 2018, l'État de Genève et AIG ont persisté intégralement dans leur conclusions et arguments, qu'ils ont complétés, concluant pour le surplus à la condamnation de la requérante en tous les frais et dépens de la procédure.

Pour le cas où le TAPI admettrait l'existence d'une restriction à la propriété constitutive d'une expropriation matérielle, il devrait être procédé à une analyse différenciée en fonction de caractéristiques communes à certains (sous-) groupes de cas-tests.

L'État de Genève et AIG ont notamment produit un relevé des dossiers d'autorisation de construire portant sur des logements introduits depuis 2000 dans le périmètre de bruit de AIG (pièce 101), établi sur la base de données du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), un résumé statistique (pièce 102) classant les dossiers d'autorisation selon le niveau d'exposition au bruit de la parcelle considérée, le préavis (favorable/défavorable) du SABRA et la décision (refus/acceptation) rendue par le département, ainsi qu'un courrier du Conseiller d'État, François LONGCHAMP, du 2 décembre 2013, concernant la pratique du département en matière d'autorisations de construire dans les zones villas exposées au bruit aérien et la pratique administrative du département du 1<sup>er</sup> juillet 2015 intitulée « régimes auxquels sont soumises les requêtes en autorisation de construire selon les secteurs de la carte densification secteurs villas » (pièce 103).

Le 24 septembre 2018, faisant suite à une demande du TAPI, l'État de Genève et AIG ont versé à la procédure une version corrigée des tableaux produits en pièces 101 et 102 (numérotés 101bis et 102bis).

**p.** La cause a été reconvoquée en audience de comparution des mandataires le 1<sup>er</sup> octobre 2018. À l'issue de cette audience, un délai a été imparti à l'État de Genève et à AIG pour indiquer si le département avait élaboré une pratique administrative sur la base des autorisations de construire délivrées ou pas, et depuis quand.

Par pli du 29 octobre 2018, l'État de Genève et AIG ont exposé que les tableaux produits le 24 septembre 2018 reflétaient un usage constant des autorités concernées, en particulier du SABRA, ce depuis 2000 au moins, quant à la délivrance d'autorisations de construire pour des projets sis en DS II entre les courbes VLI et VLI +3. Cet usage, qui était toujours d'actualité, n'était pas codifié par écrit.

**D. a.** Par courrier du 20 décembre 2018, le TAPI a informé les parties de son intention d'entrer en matière sur le fond et d'ordonner une expertise, portant dans un premier temps sur les parcelles de la seule cause A/1685/2011, visant à déterminer le montant d'une éventuelle indemnité pour expropriation matérielle.

**b.** Les parties se sont déterminées les 30 et 31 janvier et 1<sup>er</sup> février 2019, à la suite de quoi, par pli du 3 avril 2019, le TAPI a informé celles-ci de son intention de nommer, sur proposition des parties, F\_\_\_\_\_, architecte, comme expert.

Le 11 juin 2019 le TAPI a ordonné une expertise qu'il a confiée à F\_\_\_\_\_ (DITAI/263/2019 – A/1685/2011).

**c.** Par acte du 24 juin 2019, l'État de Genève et AIG ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre l'ordonnance d'expertise précitée.

Le même jour, ils ont déposé une demande d'interprétation de cette même ordonnance auprès du TAPI.

**d.** Par arrêt du 10 décembre 2019 (ATA/1777/2019), la chambre administrative a déclaré irrecevable le recours interjeté le 24 juin 2019.

Par jugement du 25 mars 2020 (JTAPI/302/2020), le TAPI a rejeté la demande d'interprétation du 24 juin 2019.

Le 22 mars 2021 s'est tenue une audience de comparution des mandataires dans la cause A/1685/2011, lors de laquelle les parties ont notamment demandé que l'expert soit relevé de son mandat et proposé que le mandat d'expertise soit confié à la société G\_\_\_\_\_ (ci-après : G\_\_\_\_\_).

Par ordonnance du 25 mars 2021 (DITAI/147/2021), le TAPI a relevé F\_\_\_\_\_ de son mandat.

**e.** Par plis des 6, 13 et 14 avril 2021, les parties ont confirmé leur accord pour inclure les sept procédures « pilotes » dans le champ de l'expertise.

Le 22 avril 2021, le TAPI a repris l'instruction de la cause et a informé les parties de son intention de nommer G\_\_\_\_\_ comme experte.

Le 3 mai 2021, les parties se sont déterminées sur la mission d'expertise.

Par courrier du 19 mai 2021, le TAPI a transmis aux parties un projet de mission d'expertise modifié, sur lequel les parties se sont déterminées par courriers des 28 et 31 mai 2021.

**f.** Le 8 juin 2021, le TAPI a ordonné une expertise qu'il a confiée à G\_\_\_\_\_, aux fins de déterminer le montant de l'éventuelle indemnité d'expropriation matérielle à laquelle pouvait prétendre la requérante en raison de l'atteinte à sa faculté de bâtir du fait des nuisances sonores inhérentes à l'exploitation de l'aéroport (DITAI/282/2021). La mission d'expertise était la suivante :

- déterminer la valeur vénale des parcelles de la commune de B\_\_\_\_\_, avant et après l'entrée en vigueur de l'annexe 5 de l'OPB le 1<sup>er</sup> juin 2001 et au jour du classement desdites parcelles en ZDIA, en tenant compte notamment de l'exposition au bruit aérien, des droits à bâtir utilisés et potentiels de la propriété compte tenu des différents IUS potentiellement applicables selon la réglementation en vigueur, et de tout autre élément de fait et de droit existant à ces dates ;

- chiffrer et commenter cas échéant les variations de valeur ;
- expliciter la méthode utilisée et l'origine des paramètres de référence ; en particulier, définir une méthode d'estimation aisément reproductible ;
- faire toute autre observation ou conclusion utile.

**g.** Le 31 mars 2022, les expertes d'G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, ont rendu un rapport distinct pour chaque procédure « pilote », accompagné d'un tableau récapitulatif des résultats.

Elles avaient estimé, pour chacune des parcelles évaluées, les valeurs vénales au 31 mai 2001, au 1<sup>er</sup> juin 2001 et, pour les parcelles qui avaient fait l'objet d'un déclassement en ZDIA, les valeurs vénales au 14 novembre 2008 ; elles avaient indiqué l'impact que l'entrée en vigueur de l'OPB avait causé sur ces parcelles (colonne intitulée « Impact entrée en vigueur OPB ») et, pour les parcelles classées ultérieurement en ZDIA, la plus-value générée par ce déclassement (colonne intitulée « Impact déclassement ») ; enfin, l'estimation de la perte de la valeur vénale entre la situation des parcelles à la veille du 1<sup>er</sup> juin 2001 et celle qui résultait de leur classement en ZDIA avait été mise en exergue dans une colonne intitulée « Impact total ». La méthode d'évaluation retenue pour chacun des scénarii était la méthode de la valeur intrinsèque, qui se composait de la valeur résiduelle du bâti et de la valeur du terrain. S'agissant d'une évaluation rétroactive, un intervalle de confiance de l'ordre de 25% sur les valeurs retenues était à prendre en compte (contre un intervalle de confiance standard de 10% sur la valeur du jour).

Le modèle méthodologique avait été conçu pour être reproductible. Néanmoins, le prix du terrain n'était pas uniforme entre les parcelles ; il variait selon l'ensemble des critères propres à chacune. De ce fait, l'application du modèle de base supposait une validation des prix du terrain retenus.

Les expertes étaient parties du postulat que les parcelles en zone 5 évaluées au 1<sup>er</sup> juin 2001 étaient inconstructibles en raison du dépassement des VLI induit par les nouvelles courbes de bruit définies par l'OPB. Elles avaient tenu compte d'une inconstructibilité totale.

Pour le calcul de la valeur au 31 mai 2001, le prix du terrain retenu pour les parcelles bâties tenait compte notamment du bruit des avions et intégrait également les droits à bâtir non utilisés. Sur la base des prix valables en 2001, elles avaient estimé qu'à centralité équivalente, les prix des terrains à B\_\_\_\_\_ étaient inférieurs de l'ordre de -15% à -20% en raison du bruit des avions par rapport aux communes sans nuisances. Pour les parcelles non bâties, elles avaient appliqué une majoration de 50% du prix du terrain, du fait qu'un développement à plus forte densité (IUS 0.26 à 0.40) pouvait être envisagé. Le prix du terrain était adapté à la baisse si un développement n'était pas réalisable pour des raisons notamment de configuration, de taille de la parcelle ou de servitudes. Au 31 mai 2001, la parcelle était évaluée d'un bloc.

Pour le calcul de la valeur au 1<sup>er</sup> juin 2001, elles avaient déterminé une « assiette théorique des constructions », basée sur un IUS de 0.20 correspondant à la densité standard en zone 5. Cette méthode permettait de distinguer la « part de terrain bâtie » (théoriquement rattachée aux constructions existantes) du « solde de la parcelle non bâti » dans le but de les valoriser distinctement en raison de la différence de densité considérée. Le recours à l'assiette théorique s'inscrivait dans une logique de valeur de remplacement. Basé sur un IUS de 0.20 (correspondant à l'affectation actuelle « habitation à un logement » du bâtiment existant), le prix du terrain pour l'assiette théorique était inférieur au prix retenu au 31 mai 2001, lequel intégrait les droits à bâtir non utilisés. Pour le solde non bâti (solde théorique et parcelle non bâtie), elles avaient appliqué une majoration de 50% du prix du terrain, afin de tenir compte d'une densité potentielle plus importante, allant d'un IUS de 0.26 à 0.40.

Pour déterminer la décote pour inconstructibilité, elles avaient considéré que la valeur du terrain se composait pour 75% des droits à bâtir qu'il contenait et pour 25% de l'usage qu'il permettait. Sur cette base, elles avaient considéré que la décote pour la perte des droits à bâtir en raison de l'entrée en vigueur de l'OPB sur le solde non bâti était de - 75%. Aucun impact n'était en revanche retenu sur le 25% (usage) de la valeur du terrain, qu'il soit bâti ou non bâti, l'usage de l'habitation et du terrain d'agrément demeurant plein et entier malgré l'inconstructibilité.

En résumé, de fait et avant décote, la somme des valeurs de l'assiette théorique et du solde non bâti au 1<sup>er</sup> juin 2001 était égale à la valeur du terrain en bloc au 31 mai 2001. Par ailleurs, les prix du terrain, « splittés » au 1<sup>er</sup> juin 2001, étaient évalués par déduction itérative et compte tenu du coefficient de valorisation de + 50% appliqué entre terrain bâti (IUS 0.20) et solde théorique non bâti à développer. La décote pour inconstructibilité était ensuite appliquée.

Elles avaient écarté le calcul de variantes de valeur selon différents scénarii de densité du fait qu'il n'y avait pas de relation mathématique permettant d'attribuer un prix du terrain à une densité. En conséquence, d'une part, le prix du terrain retenu pour l'assiette théorique couvrait une densité de 0.20 à 0.25 et, d'autre part, le prix du terrain retenu et valorisé pour le terrain non bâti couvrait une densité de 0.26 à 0.40.

Les expertes ont intégré dans leur rapport un tableau des transactions en zone 5 intervenues en 2000 et 2001 pour des terrains situés en zone de nuisances sonores aéroportuaires sur la commune de B\_\_\_\_\_. Les données étaient recueillies sur la base des publications dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO). Elles ont relevé six transactions pour des terrains non construits, avec un prix moyen à CHF 350.-/m<sup>2</sup>, ainsi que treize transactions pour des terrains bâtis, avec un prix moyen de CHF 606.-/m<sup>2</sup> pour le terrain, y compris le bâti, et de CHF 3'933.-/m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (ci-après : SBP) estimée, précisant qu'elles n'avaient pas connaissance de l'état des biens échangés, de sorte que les comparaisons devaient être considérées avec prudence. Elles ont constaté que pour

les parcelles de plus de 1'000 m<sup>2</sup> et de moins de 2'000 m<sup>2</sup> (soit cinq transactions), le prix au m<sup>2</sup> du terrain se situait (hors extrêmes) entre CHF 400.- et CHF 700.-, et le prix par m<sup>2</sup> de SBP entre CHF 5'000.- et CHF 6'800.-. Pour les terrains non construits, elles ont observé que le prix du terrain, proche de CHF 200.-/m<sup>2</sup> pour un IUS de l'ordre de 0.20 à 0.25, augmentait à partir d'une densification supérieure à 0.25. Il n'y avait toutefois pas de relation mathématique reportable entre la densité et le prix du terrain.

Elles se sont également référées aux statistiques établies par J\_\_\_\_\_ (ci-après : J\_\_\_\_\_ ) qui mentionnaient un prix du terrain en zone 5 à B\_\_\_\_\_ entre CHF 350.- et CHF 450.- en 2001 et entre CHF 500.- et CHF 700.- en 2008.

Dans le cas d'espèce, les expertes ont retenu les valeurs suivantes :

<b>Données cadastrales :</b>			
Parcelle bâtie		n° 4'229	1'254 m <sup>2</sup>
Parcelle de dépendance		n° 1'799	75 m <sup>2</sup> (1/16)
Bâtiment		n° D484	156 m <sup>2</sup>
Bâtiment		n° D485	12 m <sup>2</sup>
SBP existante estimée	199 m <sup>2</sup> (IUS .016)		
Parcelle non bâtie		n° 4'230	930 m <sup>2</sup>
Parcelle de dépendance		n° 1'799	75 m <sup>2</sup> (1/16)
Lr exposition au bruit (2009)	06-22h	66 dB(A)	
	22-23h	61 dB(A)	
	23-24h	55 dB(A)	
<b>Estimation des bâtiments :</b>			
Valeur résiduelle	<b>600'000</b>		
<b>Estimation du terrain au 31.05.2001 :</b>			
Parcelle bâtie	1'254 m <sup>2</sup>	à 220 /m <sup>2</sup>	275'880
Parcelle de dépendance	75 m <sup>2</sup>	à 165 /m <sup>2</sup>	12'447
Valeur terrain hors aménag.	1'329 m <sup>2</sup>	à 217 /m <sup>2</sup>	288'327
Aménagements extérieurs	1'161 m <sup>2</sup>	à 77 /m <sup>2</sup>	89'075
Valeur terrain y. c. aménag.	<b>380'000</b>		

Valeur vénale	<b>980'000</b>				
Parcelle non bâtie	930 m <sup>2</sup>	à 300 /m <sup>2</sup>			278'582
Parcelle de dépendance	75 m <sup>2</sup>	à 225 /m <sup>2</sup>			16'948
Valeur terrain hors aménag.	1'005 m <sup>2</sup>	à 294 /m <sup>2</sup>			295'529
Aménagements extérieurs	-	-			-
Valeur terrain y. c. aménag.	<b>300'000</b>				
Valeur vénale	<b>300'000</b>				
<b>Estimation du terrain au 01.06.2001 :</b>					
		Prix de base	Décote	Prix retenu	
Assiette théorique	994 m <sup>2</sup>	200 /m <sup>2</sup>	0%	200 /m <sup>2</sup>	198'482
Solde théorique non bâti	260 m <sup>2</sup>	300/m <sup>2</sup>	-75%	75 /m <sup>2</sup>	19'478
Parcelle de dépendance	75 m <sup>2</sup>	225 /m <sup>2</sup>	-75%	56 /m <sup>2</sup>	4'237
Valeur terrain hors aménag.	1'329 m <sup>2</sup>	221 /m <sup>2</sup>	-24%	167 /m <sup>2</sup>	222'197
Aménagements extérieurs	826 m <sup>2</sup>			77 /m <sup>2</sup>	63'341
Valeur terrain y.c. aménag.	<b>290'000</b>				
Valeur vénale	<b>890'000</b>				
<b>Impact OPB</b>	<b>- 90'000 (- 9%)</b>				
Parcelle non bâtie	930 m <sup>2</sup>	300 /m <sup>2</sup>	-75%	75 /m <sup>2</sup>	69'645
Parcelle de dépendance	75 m <sup>2</sup>	225 /m <sup>2</sup>	-75%	56 /m <sup>2</sup>	4'237
Valeur terrain hors aménag.	1'005 m <sup>2</sup>	294 /m <sup>2</sup>	-75%	73 /m <sup>2</sup>	73'882
Aménagements extérieurs	-	-	-	-	-
Valeur terrain y. c. aménag.	<b>70'000</b>				
Valeur vénale	<b>70'000</b>				
<b>Impact OPB</b>	<b>- 230'000 (- 77%)</b>				

<b>Estimation du terrain au 14.11.2008 :</b>			
Assiette théorique	994 m <sup>2</sup>	à 340 /m <sup>2</sup>	337'926
Solde théorique non bâti	260 m <sup>2</sup>	à 180 /m <sup>2</sup>	46'818
Parcelle de dépendance	75 m <sup>2</sup>	à 135 /m <sup>2</sup>	10'184
Valeur terrain hors aménag.	1'329 m <sup>2</sup>	à 297 /m <sup>2</sup>	394'928
Aménagements extérieurs	826 m <sup>2</sup>	à 90 /m <sup>2</sup>	74'421
Valeur terrain y. c. aménag.			<b>470'000</b>
Valeur vénale			<b>1'160'000</b>
<b>Impact déclassement</b>			<b>180'000 (+ 20%)</b>
<b>Impact total parcelle n° 4'229</b>			<b>90'000 (+ 9%)</b>
Parcelle non bâtie	930 m <sup>2</sup>	à 180 /m <sup>2</sup>	167'400
Parcelle de dépendance	75 m <sup>2</sup>	à 135 /m <sup>2</sup>	10'184
Valeur terrain hors aménag.	1'005	à 177 /m <sup>2</sup>	177'584
Aménagements extérieurs	-	-	-
Valeur terrain y.c. aménag.			<b>180'000</b>
Valeur vénale			<b>180'000</b>
<b>Impact déclassement</b>			<b>110'000 (+ 157%)</b>
<b>Impact total parcelle n° 4'230</b>			<b>- 120'000 (- 40%)</b>

Les expertes ont valorisé la parcelle de dépendance pour ses droits à bâtir uniquement, soit 75% du prix du terrain de base. La piscine qui empiétait sur la parcelle n° 4'230 n'était pas comptée dans la valeur. Par ailleurs, dans la mesure où la parcelle non bâtie était valorisée pour son potentiel de développement, les aménagements extérieurs étaient inclus dans le prix du terrain. Pour la parcelle bâtie, les aménagements n'étaient valorisés que sur l'assiette théorique. En effet, dans la mesure où le solde non bâti était valorisé pour son potentiel de

développement, les aménagements n'avaient plus de fonction et n'étaient donc pas indemnisés.

**h.** Le 23 août 2022, les parties se sont déterminées sur le cadre général de l'expertise.

Selon l'État de Genève et AIG, le tableau récapitulatif comportait des erreurs de calcul concernant les résultats des colonnes intitulées « impact déclassement » et « impact total ». Pour le surplus, ils n'avaient pas de remarques à formuler au sujet de la méthodologie suivie par G\_\_\_\_\_.

Pour sa part, la requérante a notamment relevé une différence dans la méthode de calcul pour l'imputation des SBP existantes, question qui devrait être tranchée par le TAPI. Par ailleurs, la méthode pour le calcul de la valeur du terrain n'apparaissait pas adéquate dans certains cas, la décote pour inconstructibilité de 25% était excessive et le prix du terrain retenu en zone 5 paraissait particulièrement faible. La question se posait de savoir s'il ne convenait pas d'étendre le périmètre d'examen des transactions représentatives à d'autres communes du voisinage de l'aéroport soumises à des nuisances comparables afin de disposer d'un échantillonnage plus large et fiable. Il se réservait le droit de solliciter un complément d'expertise sur ce point et persistait dans les autres actes d'instructions demandés pour le surplus.

**i.** Le 13 octobre 2022, l'État de Genève et AIG ont transmis au TAPI leurs questions à poser aux expertes. Ils ne contestaient ni le principe de la méthodologie suivie par G\_\_\_\_\_, ni les valeurs retenues, qui apparaissaient conformes au marché ainsi qu'aux usages en matière d'expertise.

Concernant les autres actes d'instruction évoqués par la requérante, ils sortaient du cadre des déterminations sur les expertises, étant relevé que les informations et documents demandés, qui concernaient des parties tierces, étaient couvertes par le secret de fonction et la protection des données.

**j.** Par courrier du 27 octobre 2022, G\_\_\_\_\_ s'est déterminée au sujet des « erreurs de calcul » soulevées par l'État de Genève et AIG, qui n'en étaient pas. En effet, il était volontaire de calculer les écarts de valeurs sur le foncier uniquement, sans quoi un propriétaire qui aurait réalisé des travaux de rénovation entre les dates considérées se verrait pénaliser par une indemnité moindre. Le calcul de la valeur vénale de l'immeuble entier permettait de valider l'appréciation du prix du terrain puisque les transactions comparables incluaient toujours le bâtiment et que l'expert raisonnait sur une valeur globale pour affiner sa fixation du prix du terrain.

**k.** Le 11 novembre 2022, lors de leur audition, les expertes ont confirmé avoir appliqué un IUS standard de 0.20 pour calculer l'assiette théorique et procéder au découpage de la parcelle pour le calcul au 1<sup>er</sup> juin 2001 (« temps 2 »), précisant que le prix du terrain retenu au 31 mai 2001 (« temps 1 ») pour la parcelle bâtie correspondait à la valeur du terrain dans son entier. Elles ont également confirmé

avoir majoré de 50% le prix du m<sup>2</sup> pour le solde théorique non bâti pour toutes les expertises.

Au sujet de la décote pour inconstructibilité, le ratio 75% - 25% résultait de leur pratique. Cette méthode était reproductible pour tous les dossiers et ne prenait donc pas en considération la taille du terrain.

Elles étaient parties du postulat que le prix d'un terrain qui n'avait plus de droit à bâtir mais qui était lié à une habitation était plus élevé qu'un terrain nu et isolé en ZDIA (sans bâtiment le jouxtant). Selon elles, il y avait une utilisation différente d'une telle parcelle par rapport à une parcelle isolée et elles observaient que, selon la configuration des parcelles, ce solde non bâti apportait réellement une amélioration à l'usage de la parcelle.

Concernant la valeur du terrain des parcelles nues devenues inconstructibles au 1<sup>er</sup> juin 2001 et du prix au m<sup>2</sup> appliqué par analogie aux terrains situés en zone agricole non soumis à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11), les expertes ont précisé que de tels terrains de moins de 2'500 m<sup>2</sup> n'étaient pas assujettis à la LDFR, raison pour laquelle le prix retenu était plus élevé que le prix de CHF 8.-/m<sup>2</sup> fixé par la commission foncière agricole (ci-après : CFA) pour les parcelles de plus de 2'500 m<sup>2</sup> ; même si la surface de la parcelle était supérieure à 2'500 m<sup>2</sup>, elles n'avaient pas retenu le prix de CHF 8.-/m<sup>2</sup>, considérant que ces terrains, non situés en zone agricole, pourraient avoir d'autres usages possibles que l'agriculture (par ex. des jardins familiaux ou un champ de panneaux solaires).

Concernant la méthode de calcul pour l'imputation des SBP existantes, elles avaient écarté celle consistant à prendre en considération la surface totale de la parcelle pour calculer des SBP potentielles, car la problématique était le choix de l'indice à appliquer en l'absence de projet sur la parcelle. Elles ont considéré, en leur qualité d'expertes, qu'il était trop aléatoire de fixer un IUS potentiel. Il s'agissait là d'un choix d'expert en l'absence de bases légales régissant directement la question.

Le comparatif des transactions immobilières contenu dans les expertises ne contenait pas de transactions réalisées sur les communes de S\_\_\_\_\_ et de T\_\_\_\_\_, du fait qu'il y avait d'autres caractéristiques qui définissaient ces communes que la problématique des nuisances de l'aéroport.

Les expertes ont pris note que le bureau J\_\_\_\_\_ parvenait à des prix du terrain plus élevés, mais ont maintenu que la valeur du terrain retenue dans leurs expertises était corroborée par la comparaison des transactions réellement effectuées en 2001.

Elles avaient écarté la possibilité au « temps 1 » d'une démolition du bâti et d'une reconstruction avec un indice plus élevé, même pour les parcelles de plus de 2'000 m<sup>2</sup>, ceci dans un souci d'égalité de traitement entre les différents dossiers.

Enfin, elles ont confirmé ne pas avoir fait de cas par cas dans les expertises rendues. L'estimation visait une valeur globale pour une transaction globale et les valeurs avaient été établies au plus proche de ce qui leur semblait juste. Une des difficultés

résidait dans le fait qu'elles procédaient à des estimations pour des valeurs de 2001, raison pour laquelle elles étaient parties d'un certain nombre de postulats pour éviter au maximum les inégalités de traitement et les valeurs irréalistes.

Les parties ont indiqué, s'agissant des « erreurs » de calculs, qu'à la suite des explications d'G\_\_\_\_\_, elles n'avaient plus de questions à ce propos.

**l.** Par courriers des 21 et 22 décembre 2022 et 23 janvier 2023, les parties se sont déterminées sur les modalités des actes d'instruction requis.

**m.** Le 15 mars 2023, lors de son audition, K\_\_\_\_\_, associé gérant auprès d'J\_\_\_\_\_, a précisé que celle-ci effectuait environ 250 expertises par année. Elle collectait les données des prix des terrains sur la base des transactions récentes qu'elle soumettait ensuite à une dizaine de courtiers immobiliers qui se positionnaient sur la grille de prix.

Le prix entre CHF 350.- et CHF 450.- le m<sup>2</sup> pour des terrains en zone villas à B\_\_\_\_\_ en 2001 figurant sur le site de la société se rapportait à un terrain construit avec un indice de construction de 0.20, sans tenir compte d'une densification. Les prix des terrains pour la commune de B\_\_\_\_\_ n'intégraient pas les nuisances générées par le trafic aérien. À partir de l'entrée en vigueur de l'OPB, leur bureau n'était plus capable de donner un prix certain du m<sup>2</sup> de terrain.

S'agissant de l'augmentation du prix maximum entre 2001 et 2002, elle concernait l'entier de la commune, hors nuisances de l'aéroport. En 2023, le prix du terrain à B\_\_\_\_\_ se situait entre CHF 750.- et CHF 1'100.- le m<sup>2</sup>, hors nuisances. En 2001, le prix du terrain en zone industrielle était d'environ CHF 150.- le m<sup>2</sup>.

Il n'y avait pas lieu d'appliquer une décote de CHF 100.- à CHF 150.-/m<sup>2</sup> à une parcelle soumise aux nuisances sonores de l'aéroport comme c'était le cas pour une parcelle située en premier et deuxième rang d'une route importante, car il ne s'agissait pas du même type de nuisances.

Enfin, il a indiqué qu'entre avril 2000 et le 31 mai 2001, il y avait eu un « vide » lors duquel des autorisations de construire avaient été délivrées (par ex. projet de sept villas au chemin de U\_\_\_\_\_ - DD 2\_\_\_\_\_ délivrée le 12 mars 2001 à teneur de la base de données sad-consult).

**n.** L'État de Genève a versé à la procédure une copie de l'accord transactionnel conclu le 16 août 2010 dans la cause A/3915/2007. Il n'avait pas encore reçu l'aval du propriétaire pour produire celui conclu dans la cause A/202/2007. Il a confirmé qu'il n'y avait pas eu d'autres transactions conclues au sujet de prétentions en appropriation matérielle liées au bruit aéroportuaire.

**o.** Le 5 avril 2023, lors de son audition, L\_\_\_\_\_, directeur général de la V\_\_\_\_\_, a indiqué qu'en 2008, le prix du terrain pour une parcelle en zone villas classée ensuite en ZDIA était de CHF 180.-/m<sup>2</sup>. Il s'agissait d'une pratique historique de la V\_\_\_\_\_ qui pratiquait ce montant pour les zones villas et CHF 150.- pour les zones agricoles avant déclassement.

La valeur intrinsèque du bâtiment pouvait être ajoutée au prix de la valeur du terrain et la présence d'une villa sur un terrain ne dépréciait pas le prix du terrain. À sa connaissance, la surface de la parcelle n'avait pas d'incidence sur le prix retenu de CHF 180.-/m<sup>2</sup>.

Il a confirmé que l'État de Genève bénéficiait d'un droit de préemption sur les parcelles en ZDIA qui seraient vendues à un prix considéré comme excessif.

L'État de Genève a versé à la procédure une copie caviardée de l'accord transactionnel conclu le 1<sup>er</sup> juillet 2010 dans la cause A/202/2007.

**p.** Par écriture commune du 19 juin 2023, l'État de Genève et AIG ont transmis leurs observations finales, dans lesquelles ils maintenaient leur position, concluant pour le surplus à la condamnation de la requérante en tous les frais de procédure.

**q.** Dans ses observations finales du 29 juin 2023, la requérante a conclu à ce que l'État de Genève et AIG, conjointement et solidairement, subsidiairement AIG, et plus subsidiairement l'État de Genève, soi(en)t condamné(s) à lui verser à titre d'indemnisation pour expropriation matérielle la somme de CHF 516'000.- plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2001.

Au vu de sa composition, le TAPI disposait d'un certain pouvoir d'appréciation au regard de l'expertise réalisée par G\_\_\_\_\_, notamment pour y apporter un regard critique et, le cas échéant, se départir des montants retenus par les expertes.

La suppression en zone à bâtir de la possibilité de construire conformément à l'affectation de la zone constituait l'essence même de l'atteinte à la propriété qui remplissait une gravité suffisante. Dans la mesure où un avantage qui résultait d'une mesure d'aménagement au sens de l'art. 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) était majeur à partir d'un montant de CHF 30'000.-, par effet miroir, un inconvénient devenait majeur à partir de ce même montant.

S'agissant de la convention passée dans la cause A/3915/2007 produite par l'État de Genève, quelques enseignements pouvaient en être tirés, soit notamment que l'État de Genève et AIG, sans pour autant reconnaître le bien-fondé des prétentions émises par le propriétaire, reconnaissaient que les nuisances de l'aéroport avaient généré l'inconstructibilité des parcelles, que le prix signé en 2010 était de CHF 300.- le m<sup>2</sup> et que le montant négocié était très proche du montant de la prétention émise. Sous l'angle de l'égalité de traitement, le justiciable qui n'avait pas eu la chance de pouvoir négocier une solution transactionnelle ne devait pas être moins bien traité que celui qui avait reçu CHF 300.- le m<sup>2</sup> sans risque judiciaire.

S'agissant de l'analyse des transactions 2000-2001 effectuée par G\_\_\_\_\_, elle devait être considérée avec prudence. G\_\_\_\_\_ indiquait en effet un prix au m<sup>2</sup> de terrain incorporant une valeur estimée du bâti et un prix au m<sup>2</sup> de SBP estimée, sans toutefois connaître le nombre de niveaux pour l'estimation de la SBP et sans disposer du prix au m<sup>2</sup> de terrain sans la valeur du bâti. G\_\_\_\_\_ avait par ailleurs expurgé de son analyse un tiers des transactions pour arriver à un prix moyen entre

CHF 400.- et CHF 700.- par m<sup>2</sup> de terrain y compris le bâti, alors qu'en excluant seulement les deux transactions extrêmes, le prix moyen était de CHF 800.- le m<sup>2</sup> incluant le bâti. En tout état, il n'y avait aucun prix au m<sup>2</sup> de terrain sans la construction qui émergeait de cette analyse des transactions.

Ensuite, G\_\_\_\_\_ retenait pour des terrains bâtis des prix au m<sup>2</sup> de terrain variables, sans que la variation ne soit compréhensible. Par ailleurs, le lien entre le tableau incluant le bâti dans le prix au m<sup>2</sup> et le prix au m<sup>2</sup> du terrain nu retenu n'était pas exposé. On comprenait que ces chiffres étaient issus d'une appréciation des expertes, mais il n'y avait aucune explication sur la manière dont on passerait d'un prix au m<sup>2</sup> de terrain y compris le bâti à un prix du terrain sans le bâti. En outre, la méthode d'G\_\_\_\_\_ consistant à prendre en considération des valeurs de bâti sans avoir d'informations à cet égard comportait un risque d'erreur important.

La détermination du prix du terrain par l'analyse des transactions avait donc un caractère très aléatoire. À l'inverse, la détermination du prix du terrain par J\_\_\_\_\_ avait le mérite d'être crédible, simple et d'éviter d'intégrer des facteurs aléatoires relatifs au bâti. Il convenait donc de retenir la fourchette de prix entre CHF 350.- et CHF 450.- le m<sup>2</sup> de terrain définie par J\_\_\_\_\_ et prendre le prix moyen de cette fourchette, à savoir CHF 400.- le m<sup>2</sup>, compte tenu du caractère global, sur la commune de B\_\_\_\_\_, de la détermination de la fourchette de prix.

S'agissant de la décote pour inconstructibilité, il était injustifié de calculer les droits à bâtir uniquement sur le 75% de la surface résiduelle en retenant une valeur d'usage de 25%. En effet, l'indice de 0.20 retenu par G\_\_\_\_\_ impliquait déjà une surface d'usage de jardin qui était prise en considération à ce stade, proportionnelle aux SBP de la construction. La surface de ce jardin représenterait 80% de l'assiette théorique pour une construction d'un seul niveau, mais 90% pour deux niveaux. Si le fait de disposer d'un jardin un peu plus grand que celui défini par l'assiette théorique pouvait avoir une valeur qui ne soit pas nulle, déduire 25% de la valeur du terrain à titre d'usage était tout à fait excessif. L'assiette théorique incluait déjà un espace extérieur important en appliquant un IUS de 0.20. Qu'il y eût une valeur qui ne fût pas nulle était admis, cependant le pourcentage de 25% appliqué par l'expert était contesté dans une zone soumise à des nuisances sonores du trafic aérien excessives ; y bénéficier d'un jardin encore plus grand n'avait pas un tel impact financier. Plus la parcelle était grande, moins l'intérêt de disposer d'un grand jardin était marqué. De plus, le prix au 1<sup>er</sup> juin 2001 retenu pour ce jardin supplémentaire était issu d'un prix de base du terrain faible, de CHF 200.- à CHF 220.- le m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'espèce, et sur la base des prix d'J\_\_\_\_\_ et de la V\_\_\_\_\_, le calcul de l'indemnité se présentait comme suit, étant relevé que, pour simplifier la feuille de calcul, le montant de l'ordre de CHF 38.- par m<sup>2</sup> relatif aux aménagements extérieurs avait été appliqué à l'intégralité de la surface de la parcelle, sans déduction de la surface au sol de la villa :

<b>Parcelle n° 4'229</b>	<b>31.05.01</b>	<b>01.06.01</b>	<b>14.11.08</b>	<b>27.06.23</b>
Surface totale (y. c. dépendance)	1'329 m <sup>2</sup>			
SBP existante	199 m <sup>2</sup>			
Assiette théorique (IUS 0.20)	995 m <sup>2</sup>			
Prix /m <sup>2</sup>	400	400	180	850
Valeur assiette théorique (hors aménag. ext.)	398'000	398'000		845'750
Solde théorique non bâti	334 m <sup>2</sup>			
Prix au m <sup>2</sup> majoré de 50%	600	0		1'275
Calcul de la perte de valeur au 01.06.2001 de la portion inconstructible (sans valeur d'usage résiduelle)	200'400	0		425'850
Prix au m <sup>2</sup> de valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir		75		125
Total (valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir)		25'050		41'750
Valeur terrain au 31.05.2001	598'400			1'271'600
Valeur terrain au 01.06.2001 (assiette théorique + valeur d'usage résiduelle)		423'050		384'100
Différence (impact OPB) au 01.06.2001		175'350		887'500
Valeur vénale du terrain en ZDIA dès 14.11.2008			239'220	
Différence (impact OPB) au regard de la valeur du terrain au 31.05.2001 (valeur au 31.05.01 – valeur dès 14.11.08)	359'180			1'032'380
<b>Indemnité (arrondi)</b>		<b>360'000</b>		<b>1'030'000</b>
<b>Parcelle n° 4'230 (terrain nu)</b>	<b>31.05.01</b>	<b>01.06.01</b>	<b>14.11.08</b>	<b>27.06.23</b>

Surface totale (y. c. dépendance)	1'005 m <sup>2</sup>			
Prix /m <sup>2</sup> de base (sans aménag.)	400		180	850
Prix au m <sup>2</sup> majoré de 50%	600			1'275
Calcul de la perte de valeur au 01.06.2001 de la portion inconstructible (sans valeur d'usage résiduelle)	603'000			1'281'375
Prix au m <sup>2</sup> de valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir		75		125
Total (valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir)		75'375		125'625
Valeur terrain au 31.05.2001	603'000			
Valeur terrain au 01.06.2001 (valeur d'usage résiduelle)		75'375		125'625
Différence (impact OPB) au 01.06.2001		527'625		1'155'750
Valeur vénale du terrain en ZDIA dès 14.11.2008			180'900	
Différence (impact OPB) au regard de la valeur du terrain au 31.05.2001 (valeur au 31.05.01 – valeur dès 14.11.08)	422'100			1'100'475
<b>Indemnité (arrondi)</b>		<b>420'000</b>		<b>1'100'000</b>

Dans ses calculs, elle s'en était tenue à la méthode de l'assiette théorique de l'expert, sans renoncer pour autant à celle de sa demande consistant à prendre en compte la surface de la parcelle pour calculer les SBP potentielles.

Par ailleurs, compte tenu du temps écoulé depuis l'entrée en force de la restriction et la fixation du montant de l'indemnisation, une valeur en fonction des prix 2023 avait été intégrée dans le calcul. Pour éviter toute contestation, il avait été tenu compte d'un prix de CHF 850.-/m<sup>2</sup>, inférieur au prix moyen de la fourchette définie par J\_\_\_\_\_.

Enfin, l'indemnité devait porter intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2001.

r. Par jugement du 18 décembre 2024, le TAPI a admis partiellement les requêtes formées les 24 décembre 2010 et 27 mai 2011 par A\_\_\_\_\_.

Il fallait considérer les parcelles concernées comme étant inconstructibles, malgré les arguments avancés par l'État de Genève et AIG. Elles étaient affectées à une zone à bâtir adoptée conformément au droit fédéral et il fallait examiner les prétentions de la requérante en appliquant les critères relatifs au déclassement et voir si les conditions positives issues de la formule Barret étaient remplies. S'agissant de la condition de l'usage futur proche probable, elle devait être considérée comme remplie. La nouvelle affectation en ZDIA avait eu pour effet s'agissant de la parcelle n° 4'229, selon l'expertise réalisée, d'augmenter sa valeur vénale de 9%, soit de CHF 90'000.- par rapport à la situation prévalant avant l'entrée en vigueur de la première mesure. En conséquence, les conditions d'une expropriation matérielle n'étaient pas données. Pour la parcelle n° 4'230, l'expertise avait conclu à une perte de valeur totale de 40%, la suppression de l'inconstructibilité totale de la parcelle par son déclassement en ZDIA avait réduit de manière importante la valeur vénale du bien-fonds. Cette restriction au droit de propriété devait être qualifiée de grave. Le principe de l'obtention d'une indemnité pour expropriation matérielle devait être reconnue.

Fondée sur l'expertise, la moins-value foncière s'élevait à CHF 120'000.- pour la parcelle n° 4'230. Ce montant portait intérêt à compter de l'entrée en vigueur du déclassement, soit le 14 novembre 2008, comme suit : 5% l'an du 14 novembre 2008 au 31 décembre 2009 ; 3% l'an du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2010 ; 2.75% l'an du 2 décembre 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2011 ; 2.5% l'an du 2 décembre 2011 au 1<sup>er</sup> juin 2012 ; 2.25% l'an du 2 juin 2012 au 2 septembre 2013 ; 2% l'an du 3 septembre 2013 au 1<sup>er</sup> juin 2015 ; 1.75% l'an du 2 juin 2015 au 1<sup>er</sup> juin 2017 ; 1.5% l'an du 2 juin 2017 au 2 mars 2020 ; 1.25% l'an du 3 mars 2020 au 1<sup>er</sup> juin 2023 ; 1.5% l'an du 2 juin 2023 au 1<sup>er</sup> septembre 2023 ; 1.75% l'an à compter du 2 décembre 2023, sous réserve d'une évolution ultérieure de ce taux, jusqu'au moment où l'indemnité d'expropriation était payée.

Le soin était laissé aux parties de faire inscrire l'indemnité au registre foncier.

E. a. Par acte envoyé le 3 février 2025 et complété le 13 mars 2025, A\_\_\_\_\_ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, concluant principalement à son annulation, dans la mesure où il limitait l'indemnité d'expropriation matérielle. Celle-ci devait être fixée à CHF 360'000.- pour la parcelle n° 4'229 et CHF 420'000.- pour la parcelle n° 4'230, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2001, reprenant les chiffres et l'argumentation développée devant le TAPI.

G\_\_\_\_\_ était partielle, dans la mesure où elle avait réalisé une proportion importante de mandats pour des collectivités publiques genevoises.

La dimension équitable de la compensation des avantages et des inconvénients majeurs n'était pas respectée, puisque l'inconvénient représentait un chiffre dix fois

supérieur au montant de CHF 30'000.- définissant un avantage majeur. L'art. 5 LAT était violé.

Les prix retenus par G\_\_\_\_\_ ne correspondaient pas à la valeur vénale des biens en 2001 et il en résultait que l'exigence qu'une indemnité corresponde à la pleine valeur vénale du droit exproprié n'était pas satisfaite.

Il n'y avait pas d'explication sur la manière dont on passait d'un prix au m<sup>2</sup> de terrain y compris le bâti à un prix du terrain sans le bâti.

Le prix au m<sup>2</sup> du terrain au 31 mai 2021 pour un IUS de 0.2 devait être arrêté à CHF 400.-/m<sup>2</sup>. La méthode d'G\_\_\_\_\_, d'estimer 20 ans après des valeurs de bâti sans avoir d'informations à cet égard, comportait un risque d'erreur important. Il fallait recourir à d'autres éléments, telle que l'estimation d'J\_\_\_\_\_, une expertise effectuée par M\_\_\_\_\_ mentionnée par un rapport de la commission fédérale de lutte contre le bruit en 1997 ainsi que des décisions de commissions d'estimation en matière d'expropriation qui renaient un prix de CHF 350.- à 450.-/m<sup>2</sup> en 2001. Les faits avaient été constatés de façon inexacte puisque c'était CHF 220.-/m<sup>2</sup> qui avait été retenu.

Le prix au m<sup>2</sup> de CHF 180.- à la date du 14 novembre 2008 pour du terrain bâti avec une villa individuelle en ZDIA aurait dû être retenu par G\_\_\_\_\_ au lieu des CHF 300.- à 340.- retenus pour l'assiette théorique des constructions qui était excessive car affectée par l'environnement immédiat devenant industriel et artisanal. Au milieu d'une zone 5 devenue inconstructible, l'environnement était campagnard, sans voisinage proche, avec des vues bucoliques sur les champs alentours, alors qu'après déclassement en ZDIA, l'environnement devenait construit avec des halles industrielles d'un gabarit de 25 m. Les valeurs du terrain et d'une villa d'habitation étaient inévitablement dégradées.

**b.** Par envoi commun du 3 février 2025, l'État de Genève et AIG ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation.

L'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2001 de la deuxième version de l'annexe 5 de l'OPB ne pouvait en aucun cas être constitutive d'une mesure de déclassement, faute pour les parcelles concernées d'avoir fait l'objet d'une première mesure de classement en zone à bâtir conforme au droit fédéral à cette date. En application des zones de bruit NNI, les parcelles étaient inconstructibles le 31 mai 2001 déjà. Les parcelles n'avaient pas fait l'objet d'un premier plan conforme au droit fédéral et avaient été incorporées en ZDIA le 14 novembre 2008. Cette mesure constituait le premier classement conforme au droit fédéral. Partant, à défaut d'avoir subi une mesure restrictive assimilable à un déclassement, la requérante ne pouvait pas être reconnue victime d'une expropriation matérielle.

Subsidiairement, l'indemnité devait être inscrite au registre foncier.

**c.** Le 17 avril 2025, par un seul acte, l'État de Genève et AIG ont conclu au rejet du recours de A\_\_\_\_\_, répondant point par point aux arguments développés.

La recourante cherchait à disqualifier l'expertise d'G\_\_\_\_\_, alors qu'elle avait expressément approuvé le choix de l'expert et coopéré à ses travaux sans réserve. Elle déclarait agréer aux principes appliqués mais pour porter à la hausse les valeurs foncières déterminantes, elle invoquait des sources alternatives. Elle présentait une méthode alternative de calcul de l'indemnité qui comportait un effet de levier, transformant la valeur foncière prétendue de CHF 400.-/m<sup>2</sup> en un prix du m<sup>2</sup> de CHF 600.- pour le terrain frappé de restrictions de constructibilité et à CHF 500.- pour le terrain déjà bâti.

La méthode appliquée par les expertes s'agissant de la valeur vénale des terrains au 14 novembre 2008 après déclassement en ZDIA, était claire et devait être suivie.

L'art. 5 LAT n'imposait pas aux cantons de définir un seuil d'indemnisation équivalent en valeur au seuil d'assujettissement à la taxe sur la plus-value pour avantage majeur. La législation genevoise ne prévoyait pas non plus un système tel qu'allégué par la recourante.

À titre subsidiaire, les griefs en lien avec le taux des intérêts compensatoires et les intérêts moratoires devaient être écartés.

**d.** Le 5 juin 2025, A\_\_\_\_\_ a répondu au recours de l'État de Genève et de AIG, concluant à son rejet.

Le recours de l'État de Genève était irrecevable car non signé.

À Genève, les zones à bâtir délimitées en 1952, non surdimensionnées, avaient été globalement reconnues en 1987 par le Grand Conseil en qualité de zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Elles constituaient des zones d'affectation conformes aux exigences de la LAT. Les zones de bruit issues de la loi sur l'aviation avaient été abrogées le 12 juillet 1995 pour laisser place au droit fédéral de l'environnement. Il y avait expropriation matérielle indépendamment des projets d'évolution de la planification avortés ou futurs exposés par l'État de Genève.

La question de l'inscription au registre foncier d'une mention d'expropriation matérielle était exorbitante au litige, irrecevable et infondée.

**e.** Le 5 septembre 2025, l'État de Genève et AIG ont répliqué.

Le recours avait été signé par un collaborateur de Me Benoît CARRON et la réplique était signée par ce dernier.

Vu le bruit exprimé en NNI qui affectait les parcelles en cause, elles restaient matériellement assujetties au régime des zones NNI. Il s'agissait ainsi de terrains qui n'étaient pas susceptibles d'être classés en zone à bâtir. L'adoption des VLI, devait être assimilée à une situation de non-classement, compte tenu de l'absence de première planification conforme au droit fédéral touchant les parcelles concernées. Le droit de l'environnement n'avait fait que perpétuer la norme de santé publique instaurée par le droit de l'aviation en l'affinant.

La jurisprudence citée ne permettait pas d'arriver à une autre conclusion et l'affectation de ces parcelles en 5<sup>e</sup> zone constituait une violation du droit fédéral.

La conclusion en inscription au registre foncier d'une mention d'expropriation matérielle était fondée sur une base légale expresse, l'art. 30F al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), et devait dès lors être déclarée recevable.

**f.** Le 26 septembre 2025, A\_\_\_\_\_ a répliqué.

Comme justiciable, elle n'avait pas de méfiance *a priori* et avait fait confiance à l'expert. C'était après avoir pris connaissance de la faiblesse des prix au mètre carré de terrain, en particulier pour les terrains construits, que le doute avait émergé.

Elle reprenait ensuite les griefs déjà développés et répondait aux arguments avancés par l'État de Genève et AIG.

**g.** Le 11 décembre 2025, A\_\_\_\_\_ a dupliqué.

Le Tribunal fédéral avait retenu que la zone NNI C permettait la construction d'habitations insonorisées. Elle persistait dans son argumentation.

La conclusion subsidiaire était également infondée.

**h.** Le 15 décembre 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

## EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours 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 et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 43 al. 2 et 62 al. 1 loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 - LEx-GE - L 7 05).

**1.1** À cet égard, il convient de préciser que l'irrecevabilité du recours à laquelle a conclu A\_\_\_\_\_ n'est pas fondée, car, comme vu ci-dessus, l'acte de recours déposé par l'État de Genève a été signé par un collaborateur de son conseil et ce dernier a de plus signé la réplique.

2. Deux recours ont été déposés contre le jugement du TAPI. D'une part, l'État de Genève et AIG font grief au TAPI d'avoir admis que les conditions d'une expropriation matérielle étaient remplies et plus précisément d'avoir retenu qu'il s'agissait d'un cas de déclassement. D'autre part, A\_\_\_\_\_ conteste le montant de l'indemnité pour expropriation matérielle fixée par le TAPI.

Il convient donc d'examiner en premier lieu si les conditions d'une expropriation matérielle sont remplies en l'espèce, puis, cas échéant, le montant de l'indemnité.

3. Une expropriation matérielle se dit d'une mesure de restriction à la propriété privée fondée sur du droit public, qui a des effets jugés équivalents à ceux d'une mesure

d'expropriation formelle, de sorte que l'autorité doit traiter l'administré de la même manière que si elle l'expropriait formellement, c'est-à-dire en l'indemnisant pleinement de son dommage (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2<sup>e</sup> éd., 2025, n. 2287).

L'art. 26 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) dispose qu'une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. Depuis 1980, l'art. 5 al. 2 LAT prévoit qu'une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

4. Selon une jurisprudence bien établie, il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. (correspondant à l'art. 22<sup>ter</sup> al. 3 aCst.) et de l'art. 5 al. 2 LAT lorsque l'usage actuel d'une chose ou son usage futur prévisible est interdit ou restreint de manière particulièrement grave, de sorte que l'intéressé se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété. Une atteinte de moindre importance peut aussi constituer une expropriation matérielle si elle frappe un ou plusieurs propriétaires de manière telle qu'ils devraient supporter un sacrifice trop considérable, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement (ATF 131 II 151 consid. 2.1 ; 125 II 431 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_131/2024 du 25 août 2025 consid. 3.1).

**4.1** Les conditions de l'expropriation matérielle sont la gravité de l'atteinte ou le sacrifice particulier ainsi que l'usage actuel ou futur prévisible du bien-fonds, soit en général la possibilité de l'affecter à la construction. Il n'y a cependant, en principe, pas lieu à indemnisation si les restrictions sont fondées sur des motifs de police ou si l'absence de droits à bâtir résulte non pas d'une mesure de restriction apportée à la propriété tel un déclassement, mais d'une mesure qui constitue la concrétisation du véritable contenu de la propriété (Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, Manuel de droit administratif, 3<sup>e</sup> éd. 2025, n. 1747 à 1757 ; Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2<sup>e</sup> éd., 2025, n. 2299 ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 388 à 395).

**4.2** C'est sur cette dernière condition que porte le recours de l'État de Genève et de AIG qui estiment que les restrictions à la propriété découlant des limites fixées par l'OPB ne constituent que la concrétisation du véritable contenu de la propriété, aucun déclassement ne pouvant être retenu.

**4.2.1** La distinction entre déclassement et concrétisation de la propriété consiste à qualifier juridiquement une restriction au droit du propriétaire, soit de déclassement (*Auszonung*), lorsque le bien-fonds est classé dans une zone inconstructible, alors qu'il était auparavant en zone constructible en vertu d'un plan conforme aux exigences formelles et matérielles de la LAT, pouvant cas échéant donner lieu à indemnisation, soit de non-classement ou refus de classer (*Nicht-Einzonung*) lorsque le bien-fonds est affecté à une zone inconstructible tandis qu'il se trouvait

auparavant en zone constructible en vertu d'un plan non conforme aux exigences formelles et matérielles de la LAT. Dans ce dernier cas, le Tribunal fédéral retient qu'il n'y a pas lieu d'indemniser le propriétaire touché car le dézonage concrétise le véritable contenu de la propriété privée (Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 396).

**4.2.2** Le critère essentiel pour qualifier une mesure de non-classement ou de déclassement est la conformité aux principes de la LAT du plan d'affectation, critère qui peut être interprété plus ou moins largement (Maya HERTIG RANDALL, *L'expropriation matérielle*, in, Thierry TANQUEREL/François BELLANGER [éd.], *La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, 2009, p. 125 s.). Cette auteure relève que la jurisprudence du Tribunal fédéral se montre soucieuse de la sécurité juridique et de la stabilité des plans, refusant de remettre continuellement en question la conformité des mesures de planification à la LAT et de subordonner les intérêts des propriétaires aux objectifs de l'aménagement du territoire (Maya HERTIG RANDALL, *op. cit.*, p. 127). D'autres auteurs relèvent que cette distinction a été sujette à débats dès son apparition dans une affaire jugée en 1979 (ATF 105 Ia 330 = JdT 1981 I 493) relative à la protection des eaux et l'est restée depuis lors (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 2316). Les cas dans lesquels le Tribunal fédéral a considéré que le plan adopté suite à l'entrée en vigueur de la LAT n'était pas conforme aux exigences de cette loi ont surtout porté sur leur conformité à l'art. 15 LAT limitant la taille de la zone à bâtir aux besoins à couvrir dans les quinze ans, retenant à plusieurs occasions qu'ils ne remplissaient pas cette condition (notamment ATF 149 II 368 consid. 3.2 = SJ 2023 804 ; ATF 131 II 728 = JdT 2006 I 644 ; Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, *op. cit.*, n. 1749b et les références citées).

**4.2.3** À Genève, la situation est particulière puisqu'en 1987, le Grand Conseil a décidé d'adopter la LaLAT qui reconnaît globalement les zones à bâtir déjà délimitées antérieurement – non surdimensionnées – en tant que zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de retenir que cette loi visait clairement à mettre en œuvre, dans le canton, les principes de la loi fédérale, en particulier en matière de plans d'affectation (art. 1 let. b LaLAT et Exposé des motifs du Conseil d'État in *Mémorial des séances du Grand Conseil* 1985, p. 1904 ss, 1908). Ainsi, selon l'art. 12 al. 1 LaLAT, pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci était réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés. Un de ces plans fixait le périmètre de la 5<sup>e</sup> zone à B\_\_\_\_\_ et correspond, dans le cas des terrains litigieux, au périmètre d'une zone constructible d'un plan auparavant annexé à une ancienne version de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses. Le plan de zones mentionné à l'art. 12 LaLAT a ainsi été adopté par le Grand Conseil, autorité en principe compétente pour décider de l'affectation du sol dans le canton de Genève (art. 15 al. 1 LaLAT) ; cette décision a été prise à l'occasion de l'adoption de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, et ceci dans le délai de huit ans fixé par l'art. 35

al. 1 let. b LAT. Si l'autorité cantonale de planification a choisi, à ce moment-là, de confirmer la délimitation de la 5<sup>e</sup> zone telle qu'elle avait été prévue plusieurs décennies auparavant, cela ne signifie pas qu'elle aurait alors renoncé à mettre en œuvre les principes du droit fédéral relatifs aux plans d'affectation et à la limitation de l'étendue des zones à bâtir (art. 3 al. 3 et art. 15 LAT). Le Plan directeur cantonal adopté le 15 septembre 1989 par le Grand Conseil, également dans le but de satisfaire aux exigences de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 6 ss LAT), indique à cet égard que la situation du canton de Genève est particulière, parce que les autorités cantonales avaient déjà, en 1929 et en 1952 notamment, pris des mesures de planification aux fins de limiter l'extension du territoire constructible ; cette spécificité, par rapport à la situation d'autres cantons, empêchait d'envisager, globalement, une réduction des anciennes zones à bâtir qui n'étaient pas surdimensionnées et qui devaient plutôt faire l'objet d'adaptations ponctuelles, le cas échéant (Plan directeur cantonal de 1989, introduction, p. 6-7). Le Tribunal fédéral a donc retenu qu'à travers la modification législative de 1987, le canton avait voulu mettre en place une réglementation conforme au droit fédéral (ATF 129 II 225 et l'arrêt du Tribunal fédéral 1A.211/2003 du 29 mars 2004).

**4.2.4** Il faut relever que l'ATF 129 II 225 concernait un refus d'autorisation de construire sur une parcelle située à B\_\_\_\_\_, à proximité de l'aéroport, dans une zone soumise aux nuisances sonores du trafic aérien. À l'époque des faits, les valeurs relatives aux nuisances sonores contenues dans l'OPB n'étaient pas applicables en l'état, faute de cadastre du bruit. L'État de Genève, recourant, avait allégué que quinze ans après l'échéance du délai de l'art. 35 al. 1 let. b LAT, soit en 2002, le canton n'avait toujours pas adopté un plan d'affectation délimitant des zones à bâtir conformément aux principes du droit fédéral puisque la création de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle résultait d'un plan largement antérieur à la LAT (plan de 1952). Cette argumentation a été écartée par le Tribunal administratif qui avait retenu que même dans l'hypothèse où le plan des zones n'aurait plus de « validité formelle » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1988, il devait néanmoins être appliqué car les autorités compétentes avaient toujours agi « comme si ce plan constituait malgré tout une référence pour l'aménagement de ce périmètre ».

Le Tribunal fédéral a conclu à cette occasion qu'on ne saurait prétendre que le canton de Genève avait de façon générale renoncé à définir l'affectation de la zone à bâtir conformément aux exigences du droit fédéral (ATF 129 II 225 consid. 1.3.3).

**4.2.5** Dans un autre arrêt, qui concernait une parcelle située en bordure de l'Arve, le Tribunal fédéral a retenu que dans cette situation particulière, un classement en zone à bâtir ne paraissait pas inconciliable, lors de l'adoption de la LaLAT, avec les impératifs de protection des rives des cours d'eau selon le droit fédéral. Le fait que, quelques années plus tard, en élaborant une législation spéciale relative à la protection de l'Arve, l'autorité cantonale avait accordé une importance plus grande à la préservation des rives et de leurs abords signifiait que de nouveaux éléments d'appréciation avaient été pris en compte avec l'évolution des circonstances.

Cela pouvait sans doute justifier une adaptation du plan. Il ne pouvait cependant en déduire que la mesure d'aménagement décidée en 1987 par le Grand Conseil, en d'autres circonstances mais déjà dans le but de définir l'affectation des zones conformément à la LAT, violait les règles du droit fédéral sur la délimitation des zones à bâtir (arrêt du Tribunal fédéral 1A.211/2003 précité).

**4.2.6** Une partie de la doctrine a retenu, s'agissant de Genève, principalement sur la base des deux premiers arrêts précités, qu'en raison de l'adoption le 4 juin 1987 de la LaLAT qui visait clairement à mettre en œuvre, dans le canton, les principes de la LAT, en particulier en matière de plans d'affectation, un plan d'affectation conforme au droit fédéral quant à la forme et au contenu était entré en vigueur à Genève. Les mises en zone non constructible survenues ultérieurement devaient être qualifiées de déclassement (Enrico RIVA, *in* Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire LAT, *ad* art. 5 LAT n. 187).

**4.3** Ainsi, selon le raisonnement suivi par le TAPI, le Grand Conseil avait décidé en 1987, sous la forme d'une loi, de reconnaître globalement les zones à bâtir déjà délimitées – non surdimensionnées – en tant que zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT et le Tribunal fédéral avait déjà été amené à constater qu'à travers la modification législative de 1987, le canton avait voulu mettre en place une réglementation conforme au droit fédéral et qu'ainsi, les classements ultérieurs en zone non constructible devaient être qualifiés de déclassements. Il fonde son raisonnement sur les ATF 129 II 225 consid. 1.3.3 et l'arrêt du Tribunal fédéral 1A.211/2003 du 29 mars 2004 ainsi que sur le raisonnement tenu par Enrico RIVA (*op. cit.*, *ad* art. 5 LAT n.187).

**4.4** Selon l'État de Genève et AIG, en revanche, les parcelles n'avaient pas fait l'objet d'une première planification conforme au droit fédéral le 18 septembre 1987 et elles demeuraient impropres à l'habitat et donc inaptées à être incorporées en 5<sup>e</sup> zone. L'art. 24 al. 1 LPE avait succédé à l'art. 62 al. 3 de l'ancienne ordonnance sur la navigation aérienne du 14 novembre 1973 (ONA) comme définissant le réel contenu du droit de propriété. Les parcelles concernées ne faisaient pas partie des terrains déjà largement bâtis tels que précisés par la jurisprudence, soit un milieu bâti de manière compacte comportant des accès et des infrastructures présentant les caractéristiques d'une « agglomération » (ATF 132 II 218 consid. 4.1). Il ne s'agissait donc pas non plus d'une zone à bâtir provisoire au sens de l'art. 36 al. 3 LAT. Pour les terrains non construits, la situation était encore plus claire et leur incorporation en 5<sup>e</sup> zone de construction intervenue le 18 septembre 1987 avait contrevenu à l'art. 62 al. 3 ONA prohibant la création de nouvelles zones à bâtir réservées à la construction d'habitations et à l'art. 3 al. 3 LAT.

Pour toutes ces parcelles, l'incorporation en 5<sup>e</sup> zone à bâtir du 18 septembre 1987 n'avait pas été constitutive d'une première planification conforme au droit fédéral et de ce fait, l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2001 de l'annexe 5 à l'OPB n'avait entraîné aucun changement de statut. Le secteur était destiné à évoluer dans son

affectation selon le plan directeur cantonal 2030 (fiche A20 et P10) et cette mesure d'aménagement créerait la première mesure de planification conforme au droit fédéral.

**4.5** Le raisonnement des intimés ne peut être suivi. En effet, il appert qu'en plus de la jurisprudence et de la doctrine citées ci-dessus, le Tribunal fédéral a déjà retenu, dans l'arrêt qu'il a rendu sur la prescription des demandes d'indemnité pour expropriation matérielle, confirmant l'arrêt de la chambre de céans, que c'était dès le 1<sup>er</sup> juin 2001, date de l'entrée en vigueur de la deuxième version de l'annexe 5 de l'OPB, que l'inconstructibilité des parcelles, affectées d'une charge sonore de 66 dB (A) de jour, ressortait d'une norme et qu'à partir de cette date, l'interdiction de construire des logements sur les parcelles en cause déployait un effet concret et opposable aux propriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_605/2017 précité consid. 3.4).

Son raisonnement a été le suivant : les terrains concernés étaient classés en zone de bruit NNI B par le plan des zones de bruit du 2 septembre 1987 et ne pouvaient pas accueillir de bâtiments d'habitation (ancien art. 42 al. 1 précité de l'ordonnance sur l'infrastructure aéronautique du 23 novembre 1994 - RO 1994 p. 3063), contrairement aux parcelles sises en zone NNI C, sur lesquelles des bâtiments d'habitation insonorisés étaient autorisés. Toutefois, les restrictions à la constructibilité liées à ces zones de bruit avaient perdu toute portée s'agissant des parcelles situées près de l'aéroport de Genève, après un arrêt du Tribunal fédéral du 12 juillet 1995, dans lequel il a été retenu que les zones de bruit A et B étaient surdimensionnées et qu'une grande partie des parcelles aurait dû être en réalité affectée à la zone C, voire soustraite à toute restriction fondée sur la législation fédérale sur l'aviation (ATF 121 II 317 consid. 12 p. 343 ss). À cette date, l'inconstructibilité des parcelles litigieuses n'était donc pas définitive.

L'art. 42 précité de l'ordonnance sur l'infrastructure aéronautique a été abrogé le 1<sup>er</sup> mai 2000 lors de la modification du 12 avril 2000 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit et l'adoption de la première version de l'annexe 5 de l'OPB (RO 2000 1388) ; cette première version fixait la valeur limite d'immission de jour, pour le degré de sensibilité II, à 65 dB (A) et à 57 dB (A) de nuit ; elle prévoyait cependant un facteur de correction  $K = - 2$  de jour pour le bruit provenant de l'aviation commerciale (chiffre 4 de la première version de l'annexe 5 de l'OPB), ce qui fixait la VLI à 67 dB (A) de jour. À cette date, les parcelles litigieuses, affectées d'une charge sonore de 66 dB (A) de jour, étaient donc encore constructibles. Dans un arrêt du 8 décembre 2000, le Tribunal fédéral a toutefois constaté que cette annexe 5 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) violait l'art. 74 Cst. et les art. 13 al. 2 et 15 LPE, les valeurs limites d'exposition au bruit des aéroports nationaux retenues ne garantissant pas une protection suffisante par rapport aux objectifs de la LPE ; les valeurs limites d'immission des aéroports nationaux que la Commission fédérale pour l'évaluation des valeurs limites d'immission pour le bruit avait prévues dans son 6<sup>e</sup> rapport partiel de septembre 1997 demeuraient applicables

(ATF 126 II 522 consid. 44 à 46). En conséquence, le Conseil fédéral a adopté, le 30 mai 2001, la version actuelle de l'annexe 5 de l'OPB, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2001 et fixant la valeur limite d'immission de jour à 60 dB (A) pour le degré de sensibilité II (RO 2001 1610).

Par conséquent, c'est dès le 1<sup>er</sup> juin 2001, date de l'entrée en vigueur de la deuxième version de l'annexe 5 de l'OPB, que l'inconstructibilité des parcelles, affectées d'une charge sonore de 66 dB (A) de jour, ressort d'une norme. À partir de cette date, l'interdiction de construire des logements sur les parcelles en cause déployait un effet concret et opposable aux propriétaires. Précisant que, si les parcelles avaient été exposées dès le 1<sup>er</sup> mai 2000 à une charge de bruit dépassant les VLI fixées par la première version de l'annexe 5 OPB, elles seraient devenues inconstructibles à cette date et le seraient restées ultérieurement, les valeurs limites d'immission ayant été corrigées à la baisse. Tel n'est cependant pas le cas des parcelles n<sup>os</sup> 4'229 et 4'230.

**4.6** À cela s'ajoute que l'État de Genève et AIG invoquent le fait que 37 ans après l'adoption de la LaLAT, la planification cantonale ne répondrait toujours pas aux exigences de la LAT, alors qu'il faut plutôt constater que depuis plus de 70 ans, toutes les autorisations de construire en zone 5 ont été fondées sur cette délimitation de la zone à bâtir. D'ailleurs, dans un arrêt du 24 juin 1996, le Tribunal fédéral s'est basé sur ce même plan pour calculer une indemnité concernant des parcelles situées sur le territoire de commune de B\_\_\_\_\_, en zone villas (ATF 122 II 349).

**4.7** En conclusion, il appert que l'affectation des parcelles concernées en zone 5, telle que délimitée en 1952 a valablement été reconduite en 1987 et que partant, à la date de l'adoption le 1<sup>er</sup> juin 2001 de l'annexe 5 de l'OPB fixant les VLI, ces biens-fonds étaient affectés à une zone à bâtir, adoptée conformément à la LAT.

La LPE contient, en matière de protection contre le bruit, des normes qui doivent être appliquées par les autorités chargées de l'aménagement du territoire, soit dans le cadre de l'établissement ou de la révision des plans d'affectation soit au stade de l'autorisation de construire. Ces normes entraînent, le cas échéant, des restrictions pour les propriétaires des biens-fonds exposés au bruit. L'art. 22 LPE constitue une mesure ayant des effets analogues à une mesure d'aménagement, puisqu'elle peut avoir pour conséquence directe une interdiction de construire des bâtiments à usage sensible au bruit ou la modification préalable du plan d'affectation pour adapter la réglementation à la situation concrète en matière de nuisances (ATF 132 II 475 consid. 2.6 concernant des parcelles touchées par les nuisances de l'aéroport).

En conséquence, les restrictions subies, fondées sur la LPE et l'OPB constituent, pour les parcelles concernées, un déclassement, comme l'a retenu le TAPI dans son jugement.

Ce grief sera donc écarté.

Quant à la conclusion prise visant à l'inscription au registre foncier de l'indemnité pour expropriation matérielle qui serait versée, fondée sur l'art. 33F al. 2 LaLAT,

elle ne peut qu'être rejetée car exorbitante au litige, celui-ci ne portant que sur les conditions d'octroi de l'indemnité.

En conséquence, le recours interjeté par l'État de Genève et AIG doit être rejeté.

5. Le recours de la propriétaire porte sur le montant de l'indemnité pour expropriation matérielle fixée par le TAPI dans son jugement, limitée à CHF 120'000.-. Selon elle, celle-ci devait être fixée à CHF 420'000.- pour la parcelle n° 4'230 et à CHF 360'000.- pour la parcelle n° 4'229. Le recours porte également sur le refus des intérêts entre le 1<sup>er</sup> juin 2001 et le 30 mai 2006 et sur la limitation du taux des intérêts à moins de 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2010.

5.1 S'agissant du seuil de gravité, une restriction à la propriété constituant une expropriation matérielle, doit être particulièrement grave, comme vu ci-dessus, mais le Tribunal fédéral n'a pas fixé de taux de dépréciation déterminé (Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.* n. 390).

Il s'agit donc d'examiner les circonstances d'espèce en tenant compte des conséquences qu'entraîne la restriction, non seulement sur la partie du bien-fonds sur laquelle elle porte, mais aussi sur l'ensemble de la parcelle, cas échéant (Territoire & Environnement, Obligation d'indemniser en cas de dézonage, Espace Suisse, 4/2019, p. 12-13). Il ressort de la jurisprudence en la matière que de manière générale, un propriétaire n'a le droit de se voir indemniser que si la restriction litigieuse lui interdit de faire de son fonds un usage conforme à la destination et qui soit économiquement rationnel et intéressant. La garantie de valeur de la propriété ne protège par la faculté de vouer toujours et partout un fonds à son exploitation financièrement la plus rentable ; alors que la jurisprudence fixe la limite du tolérable sans indemnisation entre 10 et 15% de perte de valeur en matière d'expropriation formelle des droits du voisinage, elle la situe plutôt entre 30 et 40% en matière d'expropriation matérielle (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 2303). Le Tribunal fédéral a notamment estimé qu'avec une perte de valeur de 20% en lien avec une réduction du volume de construction autorisable, une atteinte n'était pas suffisamment grave pour équivaloir à une expropriation matérielle. Il a retenu que dans les circonstances du cas alors examiné, l'usage du fonds étant conservé, les recourants pouvant continuer d'habiter leur maison ou la louer en l'entretenant pour en tirer un revenu. Seule l'utilisation future des immeubles était donc restreinte (ATF 97 I 632 consid. 7b).

Le critère déterminant est de savoir si le propriétaire peut encore, après la restriction, faire un usage économiquement rationnel et conforme à sa destination de l'immeuble. Si tel est le cas, même des restrictions sévères à l'usage de la propriété doivent être supportées sans indemnité (ATF 123 II 481 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_412/2018 du 31 juillet 2019 consid. 4.5). Globalement, les arrêts publiés permettent d'aboutir à la conclusion qu'une diminution de valeur équivalente ou inférieure à un cinquième de la valeur du bien-fonds ne sera jamais considérée comme analogue à une expropriation, et une diminution équivalente à un tiers ne le sera que très rarement (Enrico RIVA, *op. cit.*, *ad art.* 5 LAT n. 211 et les arrêts

cités). La recourante elle-même, dans ses écritures devant le TAPI ne conteste pas cette analyse.

**5.2** La date déterminante pour apprécier l'existence d'une expropriation matérielle est celle de l'entrée en vigueur de la mesure restrictive (ATF 132 II 218 consid. 2.4), soit en l'occurrence le 1<sup>er</sup> juin 2001, date de l'entrée en vigueur de l'annexe 5 de l'OPB, comme l'a admis le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 octobre 2018 cité précédemment (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_605/2017 consid. 3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_460/2014 du 15 juin 2015 consid. 2.2).

**5.3** L'indemnité pour expropriation matérielle doit être « pleine » selon l'art. 26 Cst. et « juste » selon l'art. 5 al. 2 LAT. Cela signifie que l'ayant droit devra être mis dans la même situation économique que si l'atteinte équivalant à une expropriation n'avait pas eu lieu. L'indemnité correspond donc à la différence des valeurs vénales de la propriété atteinte par une restriction avant et après la date d'entrée en vigueur de cette restriction et non au moment où l'autorité d'estimation statue (Thierry TANQUEREL, *op. cit.*, n. 1758 et les références de jurisprudence citées ; Enrico RIVA, *op. cit.*, *ad art.* 5 LAT n. 233 et 234).

- 6.** En l'espèce, le montant de l'indemnité est contesté. Le TAPI, se fondant sur les résultats de l'expertise d'G\_\_\_\_\_, a retenu une indemnité de CHF 120'000.- pour la parcelle n° 4'230 et aucune pour la parcelle n° 4'229. La recourante remet en cause cette conclusion, soulevant plusieurs griefs en lien avec l'expertise d'G\_\_\_\_\_, qu'il convient d'examiner successivement.

**6.1** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

**6.2** L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). Elle peut notamment recourir, s'il y a lieu, à une expertise (art. 20 al. 2 let. e LPA), dont le juge apprécie librement la force probante. L'expertise représente un moyen de preuve (art. 38 LPA) ordonné lorsque l'établissement ou l'appréciation de faits pertinents requièrent des connaissances et compétences spécialisées – par exemple techniques, médicales, scientifiques, comptables – que l'administration ou le juge ne possèdent pas (ATA/1291/2024 du 5 novembre 2024 consid. 2.2 ; ATA/656/2023 du 20 juin 2023 consid. 2.2 et les arrêts cités). Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut

toutefois s'écarter de son opinion que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 = JdT 2012 II p. 489, 494 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_275/2023 du 7 août 2023 consid. 4.1 et les arrêts cités).

**6.3** Selon la recourante, G\_\_\_\_\_ serait partielle dans la mesure où elle a réalisé une proportion importante de mandats pour des collectivités publiques genevoises.

Or, il appert que dans son offre du 15 juillet 2021, G\_\_\_\_\_ donne des références dont les collectivités publiques pour lesquelles elle a déjà eu l'occasion de procéder à des évaluations, parmi lesquelles figurent notamment l'État de Genève, la Ville de Genève et différentes communes. Cette offre a été contresignée par le mandataire de la recourante le 16 août 2021 et ces informations sont également notoires, puisqu'elles sont notamment sur le site internet de la société. La recourante a eu ainsi de nombreuses occasions au cours de l'instruction à laquelle a procédé le TAPI, d'éclaircir la question du volume d'expertises confiées par des entités publiques.

Non seulement la recourante n'a pas remis en cause l'impartialité des expertes devant le TAPI, mais elle n'invoque pas de fait nouveau qui devrait être pris en compte sur cette question. De plus, elle ne démontre pas, ni même n'allègue, en quoi la prétendue partialité des expertes aurait biaisé les résultats de leur expertise.

Son grief, qui doit être considéré comme sans substance et tardif, sera en conséquence écarté.

**6.4** La recourante soutient que les prix retenus dans l'expertise ne correspondent pas à la valeur vénale des biens en 2001 en zone 5.

**6.4.1** La valeur vénale d'un bien est la valeur qui lui est attribuée dans des circonstances normales, à une époque déterminée et à l'occasion d'un échange d'ordre économique. La loi et la jurisprudence considèrent que la valeur vénale d'un bien est le prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié pouvait raisonnablement espérer en obtenir en cas de vente. Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, étant précisé que les prix spéculatifs, ou au contraire de bradage, ne doivent pas être pris en compte. Elle doit être fixée selon des critères objectifs, en tant compte de tous les éléments de fait et de droit qui seraient pris en considération par des acheteurs potentiels (Jean-Marc SIEGRIST, *L'estimation des biens expropriés*, in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER, *op. cit.*, p. 44).

**6.4.2** La recourante estime que le nombre de transactions sur lesquelles G\_\_\_\_\_ a fondé son analyse est trop restreint et que l'extrapolation du prix du terrain nu déduit du prix des transactions n'est pas démontrée.

La recourante n'apporte aucun élément à l'appui de sa première critique, qu'elle avait déjà soulevée devant le TAPI, concernant les transactions prises en compte

dans l'expertise. Invitée à produire des transactions qui n'auraient pas été prises en compte par les expertes, elle a échoué et il faut dès lors conclure que le marché, tel que pris en compte par l'expertise, correspond à celui existant en 2000 et 2001.

**6.4.3** Quant à prendre en compte la valeur selon la fourchette de CHF 350.- à 450.-/m<sup>2</sup> invoqué par la recourante, fondée sur les valeurs publiées par J\_\_\_\_\_ et données par le témoin K\_\_\_\_\_, gérant de cette société, il faut préciser qu'elle n'intègre par les nuisances générées par le trafic aérien, comme exposé par le témoin. Cette précision permet de retenir que cette valeur ne peut être prise en compte pour estimer la valeur de la parcelle concernée dans la présente procédure, contrairement à celle estimée par G\_\_\_\_\_, seul les conséquences de l'inconstructibilité liée à l'adoption des VLI étant pertinentes pour évaluer la perte de valeur subie. Quant à l'indemnité pour l'expropriation formelle des droits de voisinage, en lien avec les nuisances sonores subies, elle a déjà été demandée et obtenue, s'agissant des parcelles concernées.

**6.4.4** Concernant l'analogie que fait la recourante entre les prix retenus par la jurisprudence en matière d'expropriation formelle, pour des parcelles sises à B\_\_\_\_\_, en 1985, son raisonnement ne peut être suivi, dans la mesure où il ne tient pas compte de l'évolution des prix entre 1985 et 2001 de parcelles particulièrement exposées au bruit du trafic aérien et à ses nuisances. Il n'est notamment pas possible d'adhérer, sans autres éléments, qui font défaut en l'espèce, à la théorie qui voudrait que la valeur de ces parcelles ait simplement suivi l'évolution générale des prix de l'immobilier dans le canton.

**6.4.5** La recourante se prévaut également, pour tenter de justifier un prix du terrain de CHF 400.-/m<sup>2</sup>, d'une décision de la commission fédérale d'estimation du premier arrondissement du 16 août 1994, laquelle retenait que le prix au m<sup>2</sup> d'un terrain en zone villas dans la campagne genevoise était de l'ordre de CHF 400.-. Toutefois, l'absence des caractéristiques et de précisions sur la situation de la parcelle concernée ne permet pas de procéder à l'analogie que préconise la recourante.

**6.4.6** Quant à la cause évoquée ayant donné lieu à une convention transactionnelle conclue à la suite d'une décision de la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 17 décembre 2008, elle ne peut non plus servir de base de comparaison, faute notamment d'être définitive et également parce qu'elle a été conclue sans expertise immobilière (ACOM/121/2008).

**6.4.7** La recourante évoque également la pratique de l'office cantonal du logement (ci-après : OCLPF). Or, les prix admis par l'OCLPF en tant que coût de l'acquisition du foncier dans les plans financiers utiles au contrôle des loyers et prix de vente des logements dans les zones de développement (art. 5 al. 1 à 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35) ne sont pas considérés par la jurisprudence comme permettant de déterminer la valeur vénale. En effet, ce prix ne correspond pas à la valeur vénale puisqu'il est fixé, comme prix maximum admissible, dans le cadre du plan financier d'un projet de construction et

non dans celui de l'achat d'un bien immobilier, de plus, appelé à être remplacé par les nouvelles constructions en zone de développement (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_141/2013 du 5 septembre 2013 consid. 5.2 confirmant l'ATA/828/2012).

**6.4.8** La recourante se prévaut également du rapport M\_\_\_\_\_ de 1997 relatif au Rapport de la commission fédérale pour l'évaluation des valeurs limites d'immissions pour le bruit qui indique des valeurs de terrains, non bâti de 500.-/m<sup>2</sup>. Toutefois, le rapport indique une marge d'incertitude entre 35 et 50%, impliquant ainsi des chiffres proches de ceux retenus par G\_\_\_\_\_.

**6.4.9** La recourante entend finalement faire application d'une manière différente de calculer tout en déclarant adopter la méthode retenue dans l'expertise. Sa démonstration, dans la mesure où elle peut être comprise, retient notamment une majoration du terrain disponible à + 50% mais sur la base du prix global et non du prix de l'assiette théorique occupée par les constructions existantes. Déjà sur ce point, sa démonstration, contraire à la logique de l'évaluation, ne saurait être suivie.

**6.5** En conclusion sur ce point, il faut constater qu'aucune des sources citées dans le recours ne permet de soutenir de façon convaincante la valeur de CHF 400.-/m<sup>2</sup> avancée par la recourante qui ne fait, finalement, que substituer sa propre appréciation à celle des expertes. Il s'avère que la méthode utilisée pour déterminer le prix des seuls terrains à partir de la valeur globale d'une transaction, qui a été exposée par G\_\_\_\_\_, lors de l'audition du 11 novembre 2022 devant le TAPI ainsi que dans son expertise, n'a pas été valablement remise en cause par la recourante, laquelle n'a pas non plus demandé les compléments d'explications dont elle semble déplorer l'absence.

Dans cette expertise à laquelle ont procédé les expertes désignées sur proposition commune de toutes les parties, figure une analyse minutieuse des parcelles et de leur situation, retenant notamment les critères d'appréciation propres tels que la configuration, la taille, la centralité, l'environnement direct, les nuisances, etc. cela sur le plan *macro* (desserte en transports publics, situation, commodités nécessaires, écoles, etc.) ainsi que sur le plan *micro* (situation par rapport au village, aux routes, aux accès et les caractéristiques des parcelles). Il a ainsi été tenu compte des possibilités de construction offertes en ZDIA.

Cette analyse détaillée faite avec une méthodologie qui n'est, en définitive, pas critiquée par les parties, ne peut donc qu'être qualifiée de complète et il n'y a dès lors aucun motif qui permettrait de ne pas retenir les conclusions de l'expertise et c'est donc à juste titre que le TAPI s'est fondé sur ces chiffres pour déterminer la valeur vénale du bien et la gravité de l'atteinte qui aurait été portée au bien de la recourante par l'adoption des VLI et par le déclassement en ZDIA.

Les griefs de la recourante doivent donc être écartés.

**6.6** La recourante estime encore que la compensation entre les avantages et les inconvénients majeurs au sens de l'art. 5 al. 1 LAT n'est pas respectée dans l'application faite par le TAPI de la notion de gravité. Les avantages majeurs ayant

un seuil de valeur de CHF 30'000.- fixé aux art. 30E ss de la LaLAT ; il convenait de retenir le même seuil, s'agissant des inconvénients.

Cependant, l'interprétation qu'elle fait de l'art. 5 LAT n'est soutenue par aucune jurisprudence, ni aucun auteur de doctrine. Au contraire, il est admis que l'art. 5 al. 2 LAT concerne un cas d'inconvénient majeur dû à une mesure d'aménagement pour lequel la Constitution a déjà prévu une pleine indemnité comme conséquence juridique, excluant de fait l'application de l'al. 1 et le réservant aux cas d'inconvénients qui n'atteindraient pas l'intensité d'une expropriation matérielle (Enrico RIVA, *op. cit.*, ad art. 5 LAT n. 14 et 17).

À cela s'ajoute que le législateur genevois, même s'il fallait admettre qu'il pouvait créer un régime compensatoire pour des inconvénients de moindre gravité, a adopté une loi dont le texte est clair (art. 30E et 30F LaLAT) qui précise que la notion d'avantage repose sur une augmentation de valeur de plus de CHF 30'000.- et celle d'inconvénient requiert la reconnaissance d'un cas d'expropriation matérielle. Le législateur genevois n'a donc pas souhaité adopter une indemnisation qui serait versée à des conditions plus souples que celle posées par la jurisprudence au sujet de l'expropriation matérielle, comme cela ressort également des travaux préparatoires (MGC 2007-2008/I A 278).

Ainsi, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cet argument qui s'avère infondé.

7. La recourante soutient que la fixation du taux des intérêts compensatoires de l'indemnité pour expropriation matérielle pour la période de 2008 à 2023, conformément à l'art. 81E LEx-GE dans sa version entrée en vigueur le 12 février 2022 contreviendrait au principe de non-rétroactivité des lois. En outre, les intérêts compensatoires devraient être fixés dès le 1<sup>er</sup> juin 2001.

**7.1** En matière d'expropriation, la règle principale qui concrétise l'exigence de pleine indemnité est celle de l'équivalence économique, selon laquelle l'exproprié ne doit ni s'enrichir, ni s'appauvrir par l'expropriation. L'expropriation doit être économiquement neutre pour le patrimoine de celui-ci (ATF 95 I 453 = JdT 1970 I 369 ; ATF 93 I 554 = JdT 1969 I 108).

**7.2** L'art. 81E al. 1 LEx-GE stipule que l'indemnité définitive porte intérêt au taux fixé en application de l'art. 76 al. 5 de la loi fédérale sur l'expropriation du 20 juin 1930 (LEx - RS 711) dès le jour de la prise de possession anticipée ou dès la demande d'expropriation consécutive à l'entrée en vigueur d'une mesure constitutive d'expropriation matérielle.

L'art. 76 al. 5 LEx prévoit, dans sa teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, que dans tous les cas, l'indemnité définitive porte intérêt au taux fixé par le Tribunal administratif fédéral (ci-après : TAF) dès le jour de la prise de possession et l'exproprié est indemnisé de tout autre dommage résultant de la prise de possession anticipée. Auparavant, cette disposition prévoyait que l'indemnité définitive portait en tout cas intérêt au taux usuel dès le jour de la prise de possession.

Le 9 novembre 2009, le TAF a édicté une instruction sur la fixation du taux au sens de l'art. 76 al. 5 LEx, qui est encore valable à ce jour, à teneur de laquelle ledit taux correspond au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail publiés sur le site internet de l'office fédéral du logement (arrêt du Tribunal administratif fédéral A-862/2021 du 6 juillet 2022 consid. 7.7.1).

Avant l'entrée en vigueur, le 12 février 2022, de la teneur actuelle de l'art. 81E Lex-GE, le droit genevois ne réglait pas la question de l'intérêt compensatoire en matière d'expropriation matérielle, cette disposition n'était applicable qu'en cas d'expropriation formelle dès la prise de possession anticipée. Le droit cantonal ne prévoyait pas de règle en matière d'expropriation matérielle présentait ainsi une lacune. Aucune pratique constante en la matière n'est établie ou invoquée. C'est donc à bon droit que le TAPI a comblé cette lacune en retenant comme taux usuel celui prévu par la nouvelle disposition, correspondant à l'approche du droit fédéral de l'expropriation et sa référence au taux usuel. Dans une affaire zurichoise, le Tribunal fédéral a jugé conforme à l'interdiction de l'arbitraire et respectueuse de la garantie de la propriété cette méthode, la législation zurichoise présentant également une lacune sur ce point (ATF 97 I 349).

En conséquence, le grief sera écarté sur ce point.

**7.3** Reste à examiner la date à partir de laquelle les intérêts sont dus.

La créance en indemnité porte intérêts non dès l'entrée en vigueur de la restriction mais seulement dès le moment où l'ayant droit a manifesté de façon non équivoque son intention de se faire indemniser (ATF 120 Ib 465 consid. 5b = JdT 1996 I 413 ; 114 Ib 283 consid. 2a et les références citées ; Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 2327 ; Thierry TANQUEREL, *op. cit.*, n. 1759). Cette règle est reprise à l'art. 81E al. 1 LEx-GE.

En l'espèce, la demande en indemnisation de la recourante date du 30 mai 2006 et l'entrée en vigueur de l'OPB a déjà impliqué une diminution de la valeur de la parcelle, comme vu ci-dessus. En conséquence, c'est à tort que le jugement du TAPI fixe des intérêts compensatoires dès 2008 uniquement, date d'entrée en vigueur du déclassement, lequel a uniquement confirmé une partie de la perte subie, correspondant à l'indemnité due.

En conséquence, le recours doit être admis partiellement sur ce point et la date à laquelle porte intérêt l'indemnité fixée au 30 mai 2006.

**7.4** En outre, le TAPI a omis de tenir compte des intérêts dus entre le 2 septembre 2023 et le 1<sup>er</sup> décembre 2023 au taux de 1,5% (selon le taux d'intérêt de référence <https://www.bwo.admin.ch/fr/evolution-du-taux-de-reference-et-du-taux-dinteret-moyen>) et le jugement devra être complété sur ce point.

- 8.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge conjointe de l'État de Genève et de AIG et un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de A\_\_\_\_\_ (art. 87 al. 1 LPA). Compte tenu de l'admission partielle du recours,

une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée à A\_\_\_\_\_, à la charge solidaire de l'État de Genève et de AIG (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevables le recours interjeté le 3 février 2025 par A\_\_\_\_\_ ainsi que celui interjeté le même jour par l'État de Genève et l'Aéroport international de Genève contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 18 décembre 2024 ;

**au fond :**

rejette le recours de l'État de Genève et de l'Aéroport de Genève ;

admet partiellement le recours de A\_\_\_\_\_ ;

annule le chiffre 4 du dispositif du jugement du Tribunal administratif de première instance et le confirme pour le surplus ;

dit que l'indemnité due par l'État de Genève et l'Aéroport international de Genève, pris conjointement et solidairement, à A\_\_\_\_\_ s'élève à CHF 120'000.-, avec intérêts dès le 30 mai 2006 aux taux suivants :

- 5% l'an du 30 mai 2006 au 31 décembre 2009 ;
- 3% l'an du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2010 ;
- 2.75% l'an du 2 décembre 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2011 ;
- 2.5% l'an du 2 décembre 2011 au 1<sup>er</sup> juin 2012 ;
- 2.25% l'an du 2 juin 2012 au 2 septembre 2013 ;
- 2% l'an du 3 septembre 2013 au 1<sup>er</sup> juin 2015 ;
- 1.75% l'an du 2 juin 2015 au 1<sup>er</sup> juin 2017 ;
- 1.5% l'an du 2 juin 2017 au 2 mars 2020 ;
- 1.25% l'an du 3 mars 2020 au 1<sup>er</sup> juin 2023 ;
- 1.5% l'an du 2 juin 2023 au 1<sup>er</sup> décembre 2023 ;
- 1.75% l'an à compter du 2 décembre 2023, sous réserve d'une éventuelle modification de ce taux, jusqu'au moment où l'indemnité d'expropriation est payée.

met un émoulement de CHF 2'000.- à la charge solidaire de l'État de Genève et de l'Aéroport international de Genève ;

met un émoulement de CHF 2'000.- à la charge de A\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 500.- à A\_\_\_\_\_, à la charge solidaire de l'État de Genève et de l'Aéroport international 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 des recourants ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 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 des recourants, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Daniel BORGEAUD, avocat de A\_\_\_\_\_, à Me Benoît CARRON, avocat de l'État de Genève, à Me Nicolas WISARD, avocat de l'Aéroport international de Genève, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Jean-Marc VERNIORY, Patrick CHENAUX, Eleanor McGREGOR, Claudio MASCOTTO, 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 :