du 21 avril 1998

dans la cause

GENERALE IMMOBILIERE S.A.
représentée par Me Bénédict Fontanet, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE CONCILIATION ET D'ESTIMATION EN MATIERE D'EXPROPRIATION

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

Messieurs Pierre-Alain et Yves-André DUPONT
représentés par Me Olivier Carrard, avocat

A/517/1997-TPE

EN FAIT

1. Par acte authentique des 8 et 25 septembre 1986, la caisse de retraite en faveur du personnel des Ateliers des Charmilles S.A. a vendu à la Société de surveillance Générale Immobilière J. Ed. Kramer SA (actuellement Générale Immobilière S.A., ci-après : la société) la parcelle no 1970, feuille 20, de la commune de Vernier, d'une surface de 420 m^2, dont dépend 56/499èmes de la parcelle no 2716 indice 1 feuille 20 de la même commune, d'une surface de 11946 m^2 et la parcelle 2715, feuille 20, de la commune de Vernier, d'une surface de 797 m^2, dont dépend 112/499èmes de la parcelle no 2716 indice 1 susdésignée.

   Les parcelles nos 1970 et 2715 supportent chacune un bâtiment d'habitations, de catégorie HLM, soumis au contrôle des prix jusqu'au 31 décembre 1983, l'un sis chemin de l'Ecu 17 c et l'autre chemin de l'Ecu 17, construits en 1969, l'un et l'autre situés en zone de développement.

   Le prix global a été arrêté à CHF 1'950'000.--.

2. Les 19 décembre 1986 et 1er avril 1987, la société a conclu une convention de fiducie avec Messieurs Jean-Edouard Kramer, Paul Epiney, Djoma Luc Lobognon et Michel Hyvers, selon laquelle elle déclarait avoir acquis en son nom, mais pour le compte de ces derniers, les immeubles susvisés, à raison de 27% chacun pour les trois premiers et de 19% pour M. Djoma Luc Lobognon.

3. La société a entrepris des travaux de rénovation sur chacun des immeubles, à raison de CHF 815'433.- pour l'immeuble 17 c chemin de l'Ecu et de CHF 1'253'160.- pour celui sis 17 chemin de l'Ecu.

4. Par acte du 17 octobre 1988, la société a revendu à Messieurs Salvatore, Giuseppe et Calogero Traina la parcelle no 1970, dont dépend 56/499èmes de la parcelle 2716, avec l'immeuble 17 c chemin de l'Ecu, pour le prix de CHF 2'500'000.-.

   L'Etat n'a pas exercé son droit de préemption, la vente ayant, semble-t-il, échappé à son attention.

5. La société a ensuite vendu, en date des 28 juillet et 2 août 1989, à Messieurs Pierre-Alain et Yves-André Dupont la parcelle no 2715, dont dépend 112/499èmes de la parcelle no 2716 indice 1, avec l'immeuble 17 chemin de l'Ecu, pour le prix de CHF 4'750'000.-.

La mutation a été inscrite au Registre foncier le 17 août 1989 et le prix versé à la société, qui a procédé à sa répartition entre les fiduciants, déduction faite des montants dus à l'UBS, qui avait financé l'acquisition par la précitée. Depuis lors, selon la société, M. Jean-Edouard Kramer est décédé, M. Djoma Luc Lobognon introuvable et M. Michel Hyvers insolvable.

6. Par lettre du 20 octobre 1989, le Conseil d'Etat a déclaré exercer son droit de préemption sur la parcelle no 2715 dont dépend 112/499èmes de la parcelle no 2716 indice 1, avec l'immeuble 17 chemin de l'Ecu, pour le prix de CHF 2'660'000.-.

Ce prix correspondait au prix d'achat de l'immeuble par la société, majoré des frais de rénovation.

7. La Générale Immobilière S.A. et Messieurs Pierre-Alain et Yves-André Dupont ont saisi successivement le Tribunal administratif et le Tribunal fédéral de recours visant à contester le principe de l'exercice du droit de préemption par l'Etat dans la mesure où la parcelle était déjà bâtie, quand bien même les droits y afférents n'étaient pas entièrement épuisés.

Par arrêts des 19 juin 1991 et 11 mars 1992, les juridictions compétentes ont rejeté les recours, ouvrant au Conseil d'Etat la possibilité d'acquérir la parcelle en question.

8. Le Conseil d'Etat réitéra son offre d'acquérir la parcelle au prix de CHF 2'600'000.- (en réalité CHF 2'660'000.-), par lettre adressée le 20 mai 1992 à la société.

Faute d'acceptation, le Conseil d'Etat rendit un arrêté le 10 novembre 1993, décrétant "l'expropriation au profit de l'Etat de Genève de la parcelle no 2715, feuille 20, du cadastre de la commune de Vernier, avec les droits de copropriété qui en dépendent dans la parcelle no 2716, même feuille, même commune".

9. Par lettre du 17 novembre 1993, le département des travaux publics et de l'énergie, devenu depuis lors le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a transmis le dossier à la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission). A la demande des parties, l'instruction de la cause a été suspendue du mois de février 1994 à celui de juillet 1995. La société et Messieurs Pierre-Alain et Yves-André Dupont ont conclu à ce que l'indemnité due par l'Etat de Genève soit fixée à CHF 4'750'000.-, complétée par une indemnité supplémentaire correspondant aux intérêts, frais et débours exposés par les propriétaires depuis le 28 juillet 1989, sous déduction des loyers encaissés, tandis que l'Etat de Genève a demandé à ce que la valeur soit arrêtée à CHF 2'660'000.-, avec intérêts légaux.

10. La commission s'est prononcée par décision du 22 avril 1997. Elle a retenu que la date déterminante pour le calcul de la valeur du bien immobilier était celle où le Conseil d'Etat avait décidé d'exercer son droit de préemption, soit le 20 octobre 1989. L'indemnité était constituée d'une part par la pleine valeur vénale du droit exproprié et, d'autre part, par tout autre préjudice prévisible selon le cours normal des choses en cas d'expropriation. La valeur vénale d'un bien était la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspondait au prix que le propriétaire pouvait raisonnablement en obtenir en cas de vente. Pour déterminer cette valeur, plusieurs méthodes étaient possibles. Il était nécessaire, dans chaque cas particulier, de recourir à la méthode adaptée à l'espèce, aucune n'étant systématiquement préférable aux autres. La méthode comparative, proposée par la société et Messieurs Pierre-Alain et Yves-André Dupont, ne pouvait être retenue, car le Tribunal fédéral avait qualifié le prix de vente de la parcelle voisine de spéculatif. Les expertises produites ne pouvaient être non plus suivies, en ce sens qu'elles reposaient sur des éléments erronés. Quant au calcul effectué par le département, basé sur le prix payé lors de l'achat de bien-fonds en 1986, auquel était additionné la valeur des travaux effectués, il ne pouvait être adopté, en raison de l'augmentation de la valeur des terrains dans la deuxième moitié des années 1980. Ainsi, la commission choisissait une méthode mixte fondée d'une part sur la valeur de rendement et, d'autre part, sur la valeur intrinsèque de l'objet, soit une estimation fondée

sur le prix du m^2 de terrain et le prix du m^3 construit, en utilisant la formule :

$$\text{Valeur vénale} = \frac{\text{Valeur de rendement} \times 2 + \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

En ce qui concerne la valeur de rendement, la commission a retenu un taux de capitalisation de 8%, soit 1 à 1,5 point supérieur au taux d'intérêt appliqué par le Crédit Suisse sur les fonds mis à disposition des consorts Dupont. L'état locatif de l'immeuble, en 1989, était de CHF 228'567.-, de sorte que la valeur de rendement s'élevait à CHF 2'857'000.-.

S'agissant de la valeur intrinsèque, elle a retenu un prix de CHF 460.- le m^2, fondé sur le maximum admis par l'office financier du logement pour des ventes en zone de développement, soit CHF 650.- le m^2 lorsque le taux d'occupation du sol était de 1,2, pondéré par le taux effectif d'occupation du sol de la parcelle concernée de 0,85, soit CHF 1'233'000.-. Le m^3 de bâtiment a été estimé à CHF 340.- fondé sur une valeur de base de CHF 420.- le m^3, valeur moyenne admise par l'office financier du logement, diminué d'un taux de vétusté de 20%. Le bâtiment qui comportait 10270 m^3 représentait ainsi une valeur de CHF 3'490'000.- portant la valeur intrinsèque à CHF 4'723'000.-.

En application de la formule de calcul susvisée, la valeur vénale s'élevait dès lors à :

$$\frac{2'857'000.-- \times 2 + 4'723'000.--}{3} = \text{CHF } 3'479'000.--,$$

arrondie à CHF 3'500'000.--

.

L'indemnité complémentaire réclamée par la société et les consorts Dupont ne pouvait être admise, car les frais exposés par ces derniers ne pouvaient être considérés comme ressortant du cours ordinaire des choses, dans la mesure où ils n'étaient pas dus à l'exercice par l'Etat de son droit de préemption, mais au fait que le transfert de propriété s'était fait de façon prématurée. Aucun intérêt ne venait d'autre part s'ajouter à l'indemnité, car les propriétaires avaient perçu les fruits des immeubles pendant toute la durée des procédures. En conclusion, la commission a fixé à CHF

3'500'000.- le prix d'acquisition de la parcelle par l'Etat et alloué une indemnité de procédure de CHF 7'500.-, chacun, à la Générale Immobilière S.A. et aux consorts Dupont.

11. La société a recouru le 29 mai 1997 contre la décision de la commission. Elle a rappelé qu'elle avait agi à titre fiduciaire et déclaré que ses fiduciants auraient dû être entendus. Elle admettait que la date déterminante pour le calcul de la valeur de l'immeuble était celle du 20 octobre 1989, mais adressait plusieurs griefs au mode de calcul adopté par la commission. D'abord, elle lui reprochait d'avoir écarté la méthode comparative, considérant que les deux objets vendus par elle-même présentaient de grandes analogies. Ensuite, elle déclarait ne pas comprendre les raisons pour lesquelles les expertises avaient été rejetées, puisqu'elles aboutissaient à des chiffres concordants. Elle reconnaissait toutefois que la méthode de calcul en définitive retenue par la commission était pertinente, mais en contestait plusieurs paramètres. Le taux de rendement de 8% apparaissait irréaliste, celui-ci devant se situer entre 4 et 5,5%, aux dires des professionnels de l'immobilier et des experts. La valeur de CHF 420.- le m^3 de construction ne devait pas être amputée de 20% pour tenir compte de la vétusté, car ce taux était déjà englobé dans le prix susvisé. La valeur vénale de l'immeuble exproprié s'élevait ainsi à CHF 4'757'834,55. Celle-ci devait être complétée par une indemnité au sens de l'article 18 alinéa 1 lettre c de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx - L/7/1), car les consorts Dupont ne pouvaient raisonnablement prévoir que l'Etat exercerait son droit de préemption, s'en étant abstenu à l'occasion de la vente précédente. L'indemnité complémentaire devait correspondre aux intérêts hypothécaires exposés depuis le 28 juillet 1981, sous déduction des loyers encaissés pendant la même période, soit CHF 675'904.- au 30 septembre 1995. Elle concluait à ce que l'indemnité due par l'Etat de Genève soit fixée, en tous les cas, à CHF 4'750'000.-, complétée par une indemnité complémentaire. Subsidiairement, elle invitait les fiduciants à faire connaître leurs déterminations dans la procédure.

12. Le département a rappelé, dans sa réponse, que la société avait perçu un bénéfice de plus d'un million de francs lors de la vente de la parcelle no 1970 et qu'elle visait un bénéfice de plus de 2 millions dans la seconde transaction, raison pour laquelle le Conseil d'Etat,

déterminé à lutter contre les opérations spéculatives, avait exercé son droit de préemption au prix de CHF 2'660'000.-. Il admettait avoir manqué d'attention lors de la première mutation, mais s'en est expliqué, en déclarant qu'il ne disposait pas d'éléments de nature à lui permettre de saisir le contexte dans lequel l'opération s'était effectuée. En tout état, son inaction n'autorisait pas le notaire à croire que l'Etat n'exercerait pas son droit, ni à inscrire l'acte de vente au Registre foncier et, moins encore, à se dessaisir des fonds entre les mains du vendeur. Il a relevé des contradictions dans certains considérants de la décision de la commission, en particulier en reconnaissant que les deux opérations constituaient une seule et même opération, mais en ne tenant pas compte du bénéfice déjà engrangé à l'occasion de la première vente. Selon le département, ledit bénéfice aurait dû être amputé sur le prix de vente retenu pour la parcelle préemptée. Hormis cette réserve, il a considéré que la décision litigieuse n'était pas critiquable dans sa motivation, ni dans son résultat. Il s'est en particulier rallié à la méthode de calcul adoptée par la commission et à la date du 20 octobre 1989 pour déterminer la valeur du bien immobilier. Il a estimé que la commission avait écarté, à bon droit, la méthode comparative, car la première vente était grevée de coûts excessifs et ignoré les expertises, qui reposaient sur des prémisses erronés ou contestables. Quant au taux de capitalisation de 8% retenu par la commission, il correspondait aux normes du financement traditionnel, où le taux de rendement brut d'un immeuble excédait d'environ 2 points celui de l'intérêt hypothécaire. Selon le département, le prix de vente convenu entre les parties était si élevé que les acquéreurs se trouvaient, ab initio, dans l'impossibilité de faire face aux charges de l'immeuble. S'agissant de la valeur intrinsèque, le département ne s'est pas exprimé sur le prix du terrain et a déclaré, quant au prix de construction, que la valeur de CHF 340.-/m^3 était élevée. Il a, enfin, considéré que c'était à juste titre que la commission n'avait pas tenu compte de l'éventuel dommage résultant de l'inscription prématurée de la vente au Registre foncier, dommage qui n'entrait pas dans le cours ordinaire des choses. De même, il partageait la position de la commission, qui n'avait pas majoré le capital d'intérêts, dès lors que les propriétaires avaient perçu les fruits de l'immeuble pendant toute la durée des procédures. Le département a conclu, principalement, à la confirmation de la décision de la commission et, subsidiairement, à la fixation d'un prix de CHF 2'660'000.--.

13. Les consorts Dupont ont observé qu'ils se trouvaient dans une situation financière très difficile, car leur débit en compte auprès du Crédit Suisse ne cessait d'augmenter, pour atteindre CHF 5'569'349,15 au 30 mars 1997. Ils n'avaient pas formé recours, mais appuyaient celui de la société, exposant qu'un prix plus élevé que celui retenu par la commission aurait pour effet de réduire les prétentions qu'ils seraient fondés à faire valoir contre cette dernière. Ils approuvaient, à l'instar des autres parties, la date du 20 octobre 1989 pour le calcul de la valeur du bien immobilier. Quant au mode de calcul, ils estimaient que la méthode comparative avait, en l'espèce, des mérites et n'aurait pas dû être rejetée. Ils étaient aussi d'avis que les expertises produites dans la procédure, en particulier celle de M. Rieben méritait une attention plus grande. Ils ont cependant reconnu que la méthode adoptée par la commission était pleinement justifiée, mais critiqué le taux de capitalisation de 8%, notablement supérieur à celui figurant dans les expertises (de 4% à 6%), le taux de vétusté de 20% calculé en 1997, alors qu'il aurait dû l'être en 1989 et la surface de la parcelle qui ne s'élevait pas à 2681 m^2, comme retenu par erreur par la commission, mais à 3478 m^2. Aux termes de leurs calculs, les consorts Dupont ont retenu une valeur vénale minimum de CHF 4'366'946,60. Ils ont conclu, principalement, à ce que l'indemnité due par l'Etat de Genève soit fixée dans tous les cas à CHF 4'750'000.–, auxquels s'ajoutait une indemnité supplémentaire correspondant aux intérêts, frais et débours exposés par les propriétaires depuis le 28 juillet 1989, sous déduction des loyers encaissés et, subsidiairement, à ce qu'elle soit arrêtée à CHF 4'366'946,60 et, plus subsidiairement encore, à CHF 3'732'038.–, mais au minimum à CHF 3'500'000.–. Au plan de la procédure, ils se sont opposés à l'audition des fiduciants, qualifiant la mesure de purement dilatoire.

14. Dans sa duplique, la société a fustigé le raisonnement du département qui voulait déduire le bénéfice provenant de la première vente de l'indemnité due par l'Etat de Genève. Pour elle, un tel raisonnement reviendrait à admettre que l'Etat puisse exproprier avec effet rétroactif, tout en privant l'administré des voies de recours prévues par la loi. Elle a produit une expertise de l'office des poursuites fixant la valeur de l'immeuble en vue des enchères à CHF 3'700'000.–, décision contre laquelle elle a porté plainte auprès de l'autorité de surveillance.

15. Le département a dupliqué à son tour, dans le but premier de justifier son inaction lors de la première vente. Il a relevé que l'estimation de l'office des poursuites était proche de celle retenue par la commission et répondu à l'argument de la société relatif à la violation du principe de non-rétroactivité, en rappelant que les deux ventes formaient une seule et même opération sur le plan économique. Curieusement, il ne s'est pas prononcé sur la correction de surface effectuée par les consorts Dupont. Ces derniers ont renoncé à dupliquer et persisté dans leurs conclusions antérieures.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 al. 1 ch. 112 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 - LTA - E 5 0,5; art. 63 alinéa 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La Générale Immobilière S.A. a requis et continue à solliciter l'intervention ou, à tout le moins, l'audition de ses fiduciants, mesure que la commission a refusé d'ordonner et à laquelle les autres parties s'opposent. D'autre part, la recourante ne précise pas les points sur lesquels ils devraient se déterminer, ni l'intérêt que cela pourrait présenter quant à l'issue de la cause. Il faut constater que leurs prises de position sont peu susceptibles d'apporter un quelconque élément nouveau quant au mode de calcul de la valeur du bien immobilier exproprié, lequel repose sur des données objectives. D'autre part, la relation fiduciaire existant entre la recourante et les fiduciants revêt un caractère interne, qui n'intéresse pas les tiers. Il ne sera ainsi pas donné suite à la mesure sollicitée par la société.

3. La parcelle no 2715 feuille 20 de la commune de Vernier et sa dépendance, la copropriété de 112/499èmes de la parcelle no 2716, même feuille, même commune, sont situées en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement (L/1/11 - LGZD) et, par là, grevées d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes, en application des articles 3 et ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (1/5/1 - LGL).

4. Il n'y a pas lieu de revenir sur la décision du Conseil d'Etat du 20 octobre 1989, à teneur de laquelle celui-ci a déclaré exercer le droit de préemption du canton de Genève, qui est devenue définitive, suite aux arrêts du Tribunal administratif du 19 juin 1991 et du Tribunal fédéral du 11 mars 1992, ni sur l'arrêté d'expropriation du Conseil d'Etat du 10 novembre 1993, qui en constitue l'exécution.

Seule donc est présentement en cause la décision de la commission qui a fixé à CHF 3'500'000.- le prix d'acquisition de la parcelle no 2715 feuille 20 du cadastre de la commune de Vernier, avec les droits de copropriété qui en dépendent dans la parcelle no 2716, même feuille, même commune.

5. L'article 5 LGL autorise le Conseil d'Etat, lorsque le canton exerce son droit de préemption, à acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte ou à offrir d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre, de recourir à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de la LEx.

En application de l'article 14 LEx, l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière. Cette dernière comprend, en vertu de l'article 18 de la loi a) la pleine valeur vénale du droit exproprié; b) (...); c) le montant de tous autres préjudices non réparés par les indemnités allouées en vertu des deux lettres qui précèdent, pour autant que ces préjudices peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation.

6. Ainsi que l'a justement relevé la commission, suivie en cela par toutes les parties, la date déterminante pour le calcul de la valeur du bien immobilier est celle où le Conseil d'Etat a décidé d'exercer son droit de préemption, soit en l'espèce le 20 octobre 1989 (décision du 24 mars 1993 de la commission en la cause Etat de Genève c/ S).

7. La valeur vénale d'un bien immobilier correspond au prix obtenu par une transaction habituelle sur le marché immobilier. Il s'agit d'une valeur moyenne correspondant à l'utilité du bien immobilier (NAEGELI et WENGER, L'estimation immobilière, éditions du Tricorne,

1997, p.98). Est vénale la valeur attribuée à un bien dans des circonstances normales, à une époque déterminée et à l'occasion d'un échange d'ordre économique. La valeur vénale est donc la valeur objective, soit celle qui correspond au prix d'aliénation (ATA du 31 mai 1989 en la cause B. et Conseil d'Etat c/ commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation).

Les méthodes qui servent à déterminer la valeur vénale sont multiples. Elles comprennent en particulier la méthode comparative qui fixe la valeur de l'immeuble sur la base des prix payés effectivement pour des biens analogues; la méthode fondée sur la valeur de rendement, qui détermine le capital correspondant au revenu actuel de l'immeuble et la méthode régressive, qui fixe la valeur d'un terrain en fonction du rendement qui pourra être obtenu après la construction de bâtiments (cf. ATA précité). Aucune n'est préférable aux autres, dans l'absolu. Dès lors, il se justifie de recourir dans chaque cas particulier à toutes celles qui s'y prêtent (A. GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, tome II, p. 734).

8. Aux fins de déterminer la valeur vénale d'un immeuble, il convient en premier lieu de décrire le bien exproprié, en rappelant notamment sa situation (zone), la surface de la parcelle, le volume du bâtiment, la date de la construction, la qualité de celle-ci, l'état de l'entretien, l'affectation de l'immeuble, les possibilités de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction et l'état locatif.

En l'espèce, les parcelles nos 2715 et 2716 feuille 20 de la commune de vernier sont situées en 3ème zone de développement, à proximité de la zone de développement industriel du Lignon; la première a une surface de 797 m^2 et la seconde de 11946 m^2, dont les 112/499èmes (et non 112/490èmes comme retenus par la commission) dépendant de la précitée représentent 2681 m^2, soit au total 3478 m^2 (et non 2681 m^2 tels que ressortant de la décision dont est recours). Le bâtiment, construit en 1969, comporte trois étages sur rez-de-chaussée et un sous-sol comprenant 36 logements de catégorie HLM, représentant 109,5 pièces d'habitation. Les dalles et les structures sont construites en béton armé et les autres éléments en brique crépie. Des travaux ont été entrepris entre 1986 et 1988 dans le but d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment, notamment

le changement des vitrages. Le bâtiment est en assez bon état d'entretien. Son volume représente 10270 m^3, avec une possibilité d'agrandissement, conformément au solde des droits à bâtir représentant 1928 m^2, soit 3478 m^2 (surface des parcelles) x 1,2 (densité en 3ème zone de développement) moins 2245 m^2 (surface brute construite actuelle). L'immeuble est entouré d'aménagements extérieurs, comprenant des parties carrossables et des parkings extérieurs asphaltés, un jardin en herbe et une arborisation de qualité moyenne.

9. La méthode comparative peut assurément présenter de l'intérêt lorsque plusieurs ventes sont identifiées dans des conditions proches de celles qu'il convient d'examiner. Une seule vente présentant un caractère analogue n'est toutefois pas suffisante, non pas en raison de sa nature prétendument spéculative, mais au motif de son unicité et par là de sa particularité. Pour appliquer le critère comparatif, il faudrait disposer d'un éventail de plusieurs ventes relatives à des objets analogues. Tel n'étant pas le cas, la méthode ne sera pas retenue en l'espèce.

La méthode régressive qui suppose en principe un terrain nu, destiné à la construction, sera également écartée, car elle ne correspond pas fondamentalement à la situation présente, quand bien même le solde des droits à bâtir autoriserait une élévation du bâtiment.

10. A l'instar de la commission et des parties qui se sont en définitive toutes ralliées à ce mode de calcul, le tribunal retiendra la méthode mixte qui combine la valeur de rendement et la valeur intrinsèque de l'immeuble, selon la formule :

$$\text{valeur vénale} = \frac{(\text{valeur de rendement} \times 2) + \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

Cette méthode, qui repose sur plusieurs critères et un élément de pondération, est celle – ainsi que la pratique le démontre – qui permet le mieux de se rapprocher des prix du marché. Elle est souvent utilisée par les milieux professionnels immobiliers (cf. Philippe Joye, Evaluer un bien immobilier dans un marché à l'offre, Droit de la construction, 1/92, p.20 et NAEGELI et WENGER, op. cit., p. 10).

Les diverses expertises produites par les parties dans la procédure sont largement tributaires de ladite méthode. Malheureusement, si elles sont pertinentes quant au raisonnement, elles sont critiquables quant à certains paramètres retenus. Celle de M. Gérard Bornand procède d'une valeur intrinsèque trop élevée, en raison notamment d'un taux de vétusté insuffisant et d'un taux de capitalisation trop faible, inférieur au taux du crédit hypothécaire consenti par le Crédit Suisse aux consorts Dupont. Celle de M. Jean Zuber retient un prix du terrain supérieur à celui admis par l'office financier du logement, un taux de vétusté du bâtiment inférieur à la réalité et un rendement brut également en dessous du taux hypothécaire effectif. Les mêmes observations, quant à la valeur du terrain et au taux de capitalisation, peuvent être formulées à l'encontre de l'expertise de M. Jacques Ittah. Enfin, l'estimation effectuée par M. Pierre-Antoine Rieben est intéressante, mais arrêtée à une date trop récente (1994), pour répondre à la date critère fixée en 1989. Pour ces motifs, le Tribunal les écartera et appliquera ses propres paramètres.

11. La valeur de rendement représente la valeur d'un bien foncier calculée sur la base de son revenu locatif brut ou état locatif. Il résulte de la division de l'état locatif par un taux de capitalisation adéquat. Le revenu brut correspond au total des loyers, sans les frais de chauffage et d'eau chaude. Il doit couvrir les frais financiers et les charges (NAEGELI et WENGER, op. cit., p.73). En l'espèce, l'état locatif de l'immeuble s'est élevé à CHF 227'967.- en 1989 (au lieu de CHF 228'567.- en raison d'une vacance représentant Frs 600.-). Il a ensuite fortement progressé lors des exercices suivants, pour atteindre CHF 327'219.- en 1993, ce qui témoigne d'une importante réserve locative, due probablement au contrôle des prix, avec sa libération ultérieure.

Le taux de capitalisation correspond au taux à appliquer pour capitaliser le revenu locatif brut afin d'obtenir la valeur de rendement du bien foncier. Il dépend des frais financiers, constitués par les intérêts hypothécaires et les charges. Il est ainsi fréquemment déterminé sur la base du taux d'intérêt relatif aux hypothèques en premier rang, encore que cette formule doive être nuancée dans les périodes où les taux hypothécaires sont particulièrement élevés ou notablement bas, comme ils le sont par exemple actuellement. En 1989, les taux pratiqués par la Banque Cantonale de Genève sur

les hypothèques en 1er rang ont varié entre 5,5% et 6%, taux moyens auxquels il convient de se référer, de préférence au taux effectif de 6,5% appliqué par le Crédit Suisse aux consorts Dupont, lequel est nécessairement fonction des circonstances d'espèce. L'on retiendra ainsi un taux hypothécaire moyen de 5,75% en 1er rang, auquel il faut ajouter 1,5 point pour couvrir les charges, soit un taux de capitalisation de 7,25%. La valeur de rendement s'élève ainsi à CHF 3'144'372.–, résultant de la division de l'état locatif brut en CHF 227'967.– par le taux de 7,25%.

12. La valeur intrinsèque équivaut à l'addition de la valeur du bâtiment et de celle du terrain. La valeur de l'ouvrage s'obtient par la multiplication du volume construit par le prix au m^3, sous imputation de la dépréciation due au vieillissement, et celle de la parcelle par la multiplication de la surface par le prix au m^2, auxquelles il faut ajouter, le cas échéant, les coûts liés aux aménagements extérieurs. C'est à juste titre que la commission a retenu un coût de construction de CHF 420.– le m^3, qui correspond à la valeur moyenne admise par l'office financier du logement pour des immeubles de cette catégorie et, à bon droit également, qu'elle a adopté un taux de vétusté de 20%. Contrairement à l'opinion des recourants, ce taux est relativement faible s'agissant d'une construction de qualité très moyenne, laquelle avait 20 ans d'âge en 1989. Il sera toutefois admis, en raison des travaux effectués en 1986 – 1988 pour améliorer l'isolation thermique du bâtiment. De là, découle un coût de l'ouvrage de CHF 420.– le m^3, moins 20% de vétusté, soit CHF 336.– le m^3 pour un volume de 10270 m^3, soit CHF 3'450'720.–.

Le prix du terrain peut être fixé à CHF 650.– le m^2, conformément au prix maximum admis par l'office financier du logement pour des ventes en zone de développement, lorsque le taux d'occupation est de 1,2. S'agissant d'une surface bâtie qui traduit un taux effectif d'occupation du sol de 0,85, le prix pondéré correspond à CHF 460.– le m^2, ainsi que l'a relevé la commission. Mais, il y a lieu de tenir compte aussi des droits à bâtir qui subsistent, lesquels ont précisément autorisé l'Etat à exercer son droit de préemption, dans le dessein de surélever le bâtiment ou de démolir et reconstruire avec un indice de 1,2, de manière à proposer des logements bon marché supplémentaires. Ces droits à

bâtir ont une valeur équivalente à celle du terrain, ce qui a pour effet de lui restituer son prix de CHF 650.- le m^2. Contrairement au calcul effectué par la commission, ce prix unitaire ne devra pas être multiplié par 2681 m^2, correspondant aux 112/489èmes de la parcelle no 2716, mais encore par 797 m^2, représentant la surface de la parcelle no 2715, soit 3478 m^2 au total. Le prix du terrain atteint ainsi CHF 2'260'700.- et, par-là, la valeur intrinsèque CHF 5'711'420.-.

13. La valeur vénale de l'immeuble s'établit dès lors comme suit :

$$\text{valeur vénale} = \frac{(3'144'372 \times 2) + 5'711'420.--}{3}$$

soit CHF 4'000'054,67, arrondis à CHF 4'000'000.-.

Il y a lieu de relever que cette estimation excède légèrement l'évaluation effectuée par l'office des poursuites, qui a retenu une valeur de CHF 3'700'000.-, ainsi que la valeur d'assurance fixée à ce dernier prix.

14. La recourante et les consorts Dupont concluent en outre à ce que l'Etat de Genève verse une indemnité supplémentaire correspondant aux intérêts, frais et débours exposés par les propriétaires depuis le 28 juillet 1989. En application de l'article 18 alinéa 1 LEx, une indemnité est due lorsqu'elle vise à réparer les préjudices qui peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation. En l'espèce, la société a vendu l'immeuble aux consorts Dupont, les 28 juillet et 2 août 1989, vente à la suite de laquelle le Conseil d'Etat a exercé son droit de préemption en date du 20 octobre 1989. L'Etat de Genève s'est substitué, à partir de ce jour, aux acquéreurs. A l'évidence, les consorts Dupont, évincés, exigeront d'être remboursés du prix de vente par l'aliénateur. Ils ne peuvent en revanche faire grief à l'Etat d'avoir eux-mêmes pris le risque de s'endetter, ni lui imputer les effets du versement du prix par le notaire avant l'échéance du délai d'exercice du droit de préemption. Ils n'ont donc pas droit à une indemnité supplémentaire, au sens de la disposition précitée. Au demeurant, même s'ils avaient été fondés à formuler une prétention de ce chef, ils n'auraient pu la faire valoir dans la présente

procédure, faute d'avoir saisi la juridiction compétente, dans le délai utile, d'un recours contre la décision de la commission. Pour ce même motif, ils ne peuvent prétendre au remboursement des frais payés par eux par suite de l'exercice du droit de préemption.

15. La position de la société doit être examinée en elle-même, sans relation avec les prétentions des consorts Dupont. Elle recevra de l'Etat préempteur CHF 4'000'000.-, correspondant au prix de l'immeuble, valeur 20 octobre 1989, majoré de l'intérêt au taux légal de 5% l'an, sous imputation du produit locatif net que l'Etat aurait perçu s'il était devenu propriétaire à cette date. Pour le surplus, il appartiendra à la recourante et aux consorts Dupont d'établir un décompte acheteur-vendeur pour dénouer leurs relations.

16. Le présent recours sera ainsi partiellement admis et la décision de la commission réformée dans le sens des considérants.

Vu l'issue du litige, une indemnité de CHF 10'000.- sera allouée à la société, à la charge de l'Etat de Genève, en raison de la procédure devant la commission précitée et de la présente cause.

Aucune indemnité n'est en revanche due, au motif de la présente cause, aux consorts Dupont, qui n'ont pas formé recours en temps utile.

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la société.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 29 mai 1997 par la Générale Immobilière S.A. contre la décision de la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 22 avril 1997;

au fond :

l'admet partiellement;

annule en conséquence la décision

de la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 22 avril 1997;

et statuant à nouveau :

1. fixe à CHF 4'000'000.-- le prix d'acquisition de la parcelle n° 2715, feuille 20, du cadastre de la commune de vernier, avec les droits de copropriété qui en dépendent dans la parcelle n° 2716 b indice 1, même feuille, même commune, suite au droit de préemption que l'Etat de Genève a décidé d'exercer lors de la vente par la Générale Immobilière S.A. à MM. Pierre-Alain et Yves-André Dupont, selon décision du 20 octobre 1989;

2. dit que cette somme génère un intérêt au taux de 5% l'an, à compter du 2 octobre 1989, sous imputation du produit locatif net à compter de la même date;

3. condamne en conséquence l'Etat de Genève à verser à la Générale Immobilière S.A. CHF 4'000'000.-, plus intérêts au taux de 5% l'an, à compter du 2 octobre 1989, sous imputation du produit locatif net à compter de la même date;

4. alloue à la Générale Immobilière S.A. une indemnité de procédure de CHF 10'000.-, à la charge de l'Etat de Genève, tant pour celle qui s'est déroulée devant la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation que pour la présente cause;

5. déboute les parties de toutes autres conclusions;

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

7. communique le présent arrêt, en copie, à Me Bénédict Fontanet, avocat de la Générale Immobilière S.A., au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à Me Olivier Carrard, avocat des consorts Dupont et à la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Schucani, Mme Bonnefemme-Hurni, M. Paychère, juges,

M. Peyrot, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :
le greffier-juriste adj. : la présidente :

N. Bolli L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le p.o. la greffière :

Mme J. Rossier-Ischi