

du 7 mars 2002

dans la cause

COMMUNE DE MEYRIN

représentée par Me Daniel Perren, avocat

et

ÉTAT DE GENÈVE

soit pour lui le département de l'aménagement, de
l'équipement et du logement

contre

Messieurs Lucien et Raymond LARGE

représentés par Me Stéphane Piletta-Zanin, avocat

A/554/2000-LEX

EN FAIT

1. Par arrêté du 12 janvier 2000, le Conseil d'État a décrété l'expropriation d'une surface d'environ 6'019 m², à détacher de la parcelle no 11'500 (nouvelle parcelle 11'500 B) et d'une surface d'environ 6'181 m², à détacher de la parcelle no 12'574 (nouvelle parcelle 12'574 B), feuille 17 du cadastre de la commune de Meyrin, de tous les autres droits qui pouvaient grever lesdites surfaces de terrain ainsi que des droits nécessaires à la constitution d'une servitude de passage et d'une servitude de distance et vues droites sur les parcelles nos 11'500 (nouvelle parcelle no 11'500 A) et 12'574 (nouvelle parcelle 12'574 B). Sur le plan annexé à l'arrêté figurent en bleu les surfaces expropriées et en rouge celles grevées d'une servitude de passage et de distance et vues droites. Les terrains visés par l'arrêté appartiennent à Messieurs Lucien et Raymond Large (ci-après : les frères Large ou les expropriés).

Ces surfaces et droits étaient expropriés au profit de la commune de Meyrin (ci-après : la commune), pour y construire un équipement scolaire; l'exécution des travaux envisagés était déclarée d'urgence.

2. Par courrier du 18 mai 2000, le Conseiller d'État chargé du département de l'aménagement de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a communiqué à la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission) ledit arrêté, qui n'avait pas fait l'objet d'un recours et était entré en force. L'envoi en possession anticipée était requis.
3. a. A la demande de la commission, la commune a appuyé la demande d'envoi en possession anticipée, relevant que les frères Large avaient interjeté recours contre l'autorisation de construire délivrée pour l'école.
b. De leur côté, MM. Lucien et Raymond Large ont demandé, qu'en cas d'envoi en possession anticipée, des sûretés ainsi qu'un acompte substantiel soient versés.
4. Le 22 juin 2000, la commission a effectué un transport sur place. Elle a visualisé, à l'arrière du jardin de MM. Large, l'emprise faisant l'objet de l'expropriation ainsi que celle visée par la servitude expropriée. La parcelle principale était entourée d'une

clôture en treillis d'une hauteur de 1,50 m et des sapins étaient plantés tout autour. Il y avait aussi trois chênes, trois frênes, un noyer et un poirier à rissoles. Le terrain, à l'époque du transport sur place, était planté de colza et les chiens des frères Large pouvaient y divaguer. La commission a de plus pu repérer un terrain voisin, acheté par la Confédération au début des années nonante. Les parties ont précisé que le terrain exproprié était en zone agricole, développement villas, depuis la fin des années cinquante. Une zone de développement 4B destinée à des équipements publics avait été instituée en 1991.

Des précisions quant au nombre de sapins (112), à la date de plantation (il y a environ quarante ans) ainsi qu'au diamètre du tronc des chênes (environ un mètre) ont été données par les frères Large.

5. Par courrier du 4 juillet 2000, la commune a demandé à ce que la commission sursoie à statuer sur la prise de possession anticipée, au vu du recours interjeté par les frères Large contre l'autorisation de construire. La commune proposait le versement d'un acompte de CHF 2'500'000.- sur le prix du terrain.

MM. Large se sont opposés à cette requête. La commune aurait dû solliciter l'envoi en possession anticipée avant de requérir une autorisation de construire.

6. Par courrier parvenu à la commission le 30 août 2000, les parties ont déposé des conclusions d'accord s'agissant de l'envoi en possession anticipée ainsi que de l'acompte à verser par la commune. Conformément à ces conclusions, la commission a, par décision du 6 septembre 2000, ordonné l'envoi en possession anticipée de l'emprise expropriée telle que définie dans l'arrêté du Conseil d'État du 12 janvier 2000 et a fixé l'acompte à verser par la commune à CHF 2'750'000.-, valeur 1er septembre 2000.

7. Par acte daté du 5 septembre 2000, la commune a conclu préalablement à ce que des expertises soient ordonnées pour fixer l'équipement des terrains expropriés, dans l'hypothèse où ils seraient situés en zone de développement 5, respectivement en zone de développement 4B, et de déterminer la moins-value par rapport au prix des parcelles de comparaison. L'indemnité devait être fixée aux prix en vigueur pour les terrains

agricoles. Lorsque les terrains avaient été changés de zone, passant de la zone agricole de développement 5 à la zone agricole de développement 4B, destinée à des équipements publics, les oppositions, notamment celle des frères Large, avaient été écartées. Ces derniers n'avaient entrepris aucune autre démarche à la suite de la levée de leur opposition.

Les parcelles voisines, portant les nos 12'467 et 11'501 de la commune, avaient été achetées par la Confédération en 1991 et 1992 au prix de CHF 580.- le m². Le département avait alors, lorsqu'il avait pu se déterminer sur l'exercice éventuel de son droit de préemption, relevé que les prix pratiqués dépassaient sensiblement les normes en vigueur. Le Conseiller d'État, en charge à l'époque du département des travaux publics, avait indiqué que les parcelles comprises dans le périmètre de la zone et destinées à des équipements publics devraient pouvoir être négociées à un prix nettement inférieur, en tenant compte de la valeur d'usage prévue pour ce terrain.

En 1997, Monsieur Philippe Joye, nouveau chef du département des travaux publics et de l'énergie, avait indiqué à la commune que le prix d'acquisition des terrains expropriés serait vraisemblablement inférieur à celui versé par la Confédération en 1990. Une vente avait été réalisée 4, 6, 8 chemin de la Tour à Meyrin pour le prix de CHF 55,80/m² en 1994. En 1973, l'Etat de Genève avait acheté la parcelle no 11'919 pour le prix de CHF 60.-/m². Il apparaissait au chef du département des travaux publics et de l'énergie que le prix de CHF 150.-/m² de terrain ne devrait pas être dépassé en l'espèce.

La commune a encore cité plusieurs exemples de ventes pouvant servir de références :

- La parcelle no 13'923, en zone de développement 4B, sise à l'angle de la rue Virginio-Malnati et du chemin Edmond-Rochat, avait été vendue en 1999, à CHF 440.- le m², aucun frais d'équipement spécifique n'étant nécessaire;
- Les parcelles nos 13'278 et 13'279, de développement 4B, comportant une construction (ancienne chapelle) avaient été vendues en 1999 pour CHF 189.- le m², équipées;

- Les parcelles nos 13'349 et 13'350, en zone de développement 4B, avec une ancienne forge, équipées, avaient été vendues en novembre 1980 pour le prix de CHF 250.- le m²;
- La parcelle no 13745, en zone de développement 4B, avait été vendue en novembre 1991 avec un plan localisé de quartier (PLQ) en force et une autorisation de construire au prix de CHF 682.- le m². Le prix réel du terrain nu était de CHF 440.- le m² une fois déduits les coûts du PLQ, des honoraires d'architecte, des autres frais d'autorisation et des taxes d'équipement;
- La parcelle no 12'228, en zone villas de développement 4B, avec une villa, avait été vendue en 1998 au prix de CHF 411.- le m², équipée;
- Lors d'un remaniement parcellaire - 1990-2000 -, les parcelles nos 11'936, 12'433 et 13'347, en zone villas, ont été évaluées à CHF 300.- le m², équipées;
- Selon une expertise de 1997, la parcelle no 13'360, en zone villas, équipée, valait CHF 300.- le m².

Selon les normes de l'office financier du logement, le prix d'un terrain, avec un indice de constructions de 0,8, était au maximum de CHF 433.- par m². Quant aux arbres, ils n'avaient pas de valeur marchande, plutôt de nature à renchérir le coût de mise en valeur du terrain.

Dans le cas d'espèce, il n'y avait pas de comparaison possible par rapport au prix payé par la Confédération en 1990. Cette dernière s'était comportée comme un spéculateur, les terrains étant situés en zone de développement 4B. La situation pouvait sembler inéquitable, mais provenait du fait qu'aucune indemnité pour expropriation matérielle n'avait été demandée lors du déclassement en 1990. La perte de valeur subie à l'époque n'avait pas à être compensée par la commune en la présente procédure.

8. De leur côté, les frères Large ont conclu, le 29 septembre 2000, préalablement à ce que la commune régularise la question des servitudes de canalisations et la question de la maîtrise de l'assiette foncière sur quoi s'exerceront les servitudes de passage liées à

toutes constructions avec le haut des parcelles. Au fond, la somme totale de CHF 8'631'875.-, augmentée de 8 % de frais juridiques, avec intérêt à 5 % dès la prise de possession anticipée, devait être versée par les expropriants. CHF 475'310.- étaient dus à titre d'indemnité pour les plantations, CHF 53'000.- à titre d'indemnité pour la clôture, CHF 150'000.- dus au titre de perte de gain sur les réalisations à venir, CHF 85'840.- au titre d'établissement de la servitude de passage, CHF 100'000.- au titre de "voisinage", CHF 666'725.- en tant qu'indemnité pour la parcellisation de la parcelle 12'574 B et perte de valeur engendrée, CHF 25'000.- pour les nuisances occasionnées pendant la construction, CHF 7'076'000.- pour le prix du terrain.

Subsidiairement, ils concluaient à ce que la commission entende M. Philippe Joye, ancien chef du département des travaux publics et de l'énergie, au sujet d'une lettre à la commune en 1997.

La nature juridique du sol correspondait à la zone de développement 4B, les parcelles concernées ayant toujours été classées en terrain à construire depuis près de 50 ans. La différence entre la zone 4B d'utilité publique et la zone 4B normale relevant de l'affectation des parcelles et non au prix. Si ce n'était pas le cas, la commune serait enrichie puisqu'elle pourrait en tout temps céder des droits à bâtir au prix du terrain 4B normal permettant ainsi de se refinancer. Les parcelles limitrophes, en zone 4B, avaient été négociées à CHF 580.- le m² en 1992 (parcelles nos 12'467 et 12'501). De plus, la parcelle no 745 avait été vendue en 1991 au prix de CHF 682.- le m². Il était vraiment étrange que tous les PLQ avoisinants soient en force et exécutés, sauf celui concernant les parcelles des frères Large.

9. Les arbres plantés sur la parcelle avaient fait l'objet d'une expertise qui considérait que la valeur totale des plantations était de CHF 475'310.-.
10. Selon un devis établi par une maison de la place, la construction d'une clôture telle que celle entourant la parcelle no 11'500 valait CHF 53'000.-.
11. La servitude expropriée, proche du bâtiment appartenant aux frères Large, créerait des nuisances et une moins-value pour les bâtiments des expropriés, estimées à CHF 150'000.-.

12. Afin de déterminer la valeur de la servitude expropriée, il était nécessaire de déterminer sa durée, l'importance du passage induite, les moyens de transport utilisés et de tenir compte du fait qu'elle n'était pas indispensable. L'indemnité à verser était estimée à CHF 85'840.-, soit 80 % de la valeur attestée des terrains.
13. L'exercice même des servitudes, par les nuisances générées, constituait un préjudice évalué CHF 100'000.-.
14. Une partie de la parcelle no 374 de 1'179 m² serait totalement enclavée, sans possibilité d'accès par un chemin public. Cette sous-parcelle serait largement occupée par l'assiette de la servitude pourtant illusoire, afin de construire ce terrain, voire de le vendre.

Ce terrain perdrait toute valeur et l'indemnité à verser devrait être égale aux 97,5 % de la valeur de la parcelle, soit CHF 666'725.-.
15. La perte de tranquillité, due au chantier, était estimée à une indemnité mensuelle de l'ordre de CHF 1'000.-, soit CHF 25'000.-.
16. La valeur du terrain exproprié au sens propre du terme, était évaluée à CHF 580.- le m², soit un montant de CHF 7'076'000.-.
17. Il était nécessaire d'édifier un mur pour protéger les frères Large des nuisances de l'école, mais la commune n'entendait pas le faire. De plus, les terrains expropriés étaient des baux à ferme et la commune n'avait pas indiqué ce qu'elle entendait faire à ce sujet.
18. La commune avait clairement indiqué qu'elle entendait marchander l'adoption d'un PLQ contre la docilité des expropriés, ce qui entraînait un investissement supplémentaire. Des frais juridiques, équivalant à 8 % des sommes allouées, devaient être accordés aux frères Large.
19. De plus, la commune avait prévu une servitude de passage, sans réaliser que les constructions nécessaires sur cette servitude entraînaient une charge qui ne se confondait pas avec la servitude. Il était dès lors nécessaire qu'une expropriation complémentaire soit sollicitée, afin de prévoir un droit de superficie pour

les chemins et accès, places de parc, bordures et aménagements divers.

20. En droit, les expropriés relevaient qu'une expropriation matérielle sans indemnité serait consacrée si l'indemnité n'était pas équitable au prix usuel pratiqué dans la zone 4B. Lors du changement de zone en 1991, ni la commune, ni l'Etat, n'avaient offert de justes indemnités. Le fait que les propriétaires ayant des terrains déclassés en zone de développement 4B et ceux dont les parcelles se trouvaient en zone 4B d'équipements publics soient traités différemment constituait une inégalité de traitement, injustifiable. De plus, l'indemnité devait comprendre le montant de tous les autres préjudices tels qu'énumérés. La valeur des servitudes devait être déterminée en comparant la valeur vénale du fonds libre de servitude à celui grevé de ces dernières.

21. Le 13 octobre 2000, le Conseiller d'Etat chargé du département soulignait que l'expropriation, comme la mesure d'aménagement prise en 1991, avait été réalisée au profit de la commune. Il appartenait à cette dernière d'indemniser les expropriés. La jurisprudence du Tribunal fédéral admettait qu'en cas d'expropriation matérielle découlant d'une mesure de planification fédérale, le délai de prescription était de cinq ans et de dix ans lorsqu'il s'agissait d'une mesure de planification communale. Le point de départ était l'entrée en vigueur du plan qui entraînait la restriction du droit de propriété. En l'espèce, la mesure était une mesure de planification fédérale, puisqu'elle répondait au but fixé par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) : toute action contre l'Etat de Genève était prescrite.

22. A la demande des expropriés, les parties ont été entendues en comparution personnelle le 23 novembre 2000.

Elles ont indiqué que la commune était d'accord d'édifier un mur de protection entre l'école et la propriété des frères Large, dont les cotes devaient encore être définies en commun. Le premier accord précisait que le chemin d'accès à l'école, à édifier sur la servitude, serait fermé à la circulation publique par des bornes pouvant être descendues pour permettre l'accès aux services d'urgence. Les frères Large pourraient disposer d'une clé permettant l'accès à la sous-parcelle no 12'574 B. Les droits à bâtir de cette dernière

seraient reportés sur la parcelle principale. La servitude de passage, au bénéfice de l'État, pouvait être étendue pour permettre un accès à la sous-parcelle en question. Le représentant du département a souligné qu'il n'entendait pas renoncer à la prescription.

23. La commission a autorisé les parties à produire des écritures après enquêtes :

a) Le 22 décembre 2000, le département, au nom de l'Etat de Genève, a persisté tant dans les termes des déclarations faites lors de la comparution personnelle et dans ceux de ses écritures et conclusions du 13 octobre 2000.

b) Le 19 janvier 2001, les frères Large ont déposé des conclusions "avec dénonciation d'instance" afin d'étendre la procédure à l'Etat de Genève. En acceptant de verser un acompte de CHF 2'750'000.-, la commune admettait être l'unique débitrice de l'indemnité due. Les frères Large relevaient de plus que plusieurs éléments mis en évidence dans leurs premières écritures étaient confirmés. L'utilisation de la servitude serait importante, puisqu'il avait été décidé d'ores et déjà d'en limiter l'accès au moyen de bornes; il était établi que la surface de la servitude aurait dû être entièrement expropriée, la commune désirant y réaliser un ouvrage.

De plus, ils relevaient que la commission était compétente en matière d'expropriation matérielle, sans que ne soit déterminante la date des faits constituant cette expropriation. Dès lors, les conclusions formées contre l'Etat de Genève étaient formellement recevables. Contrairement à ce que l'Etat de Genève soutenait la demande d'indemnisation pour expropriation matérielle n'était pas prescrite. Elle était de dix ans et l'écriture en dénonciation d'instance était faite dans ce délai. Pour le surplus, la structure de planification permettant la création dans une commune d'un complexe scolaire n'intéressait que cette commune et n'était pas une mesure de planification fédérale.

24. De son côté, la commune a souligné qu'à l'époque elle avait proposé un mode de déclassement qui avait permis de répartir la tâche de la zone d'utilité publique entre plusieurs propriétaires, en vain. Le PLQ réalisé aux frais de la commune n'était pas entré en force et ce parce que les frères Large n'en avaient pas voulu. L'équipement de la parcelle revenait à CHF 461'890.-. A

l'opposé de l'expertise des expropriés, les arbres n'avaient aucune valeur, comme l'attestait celle que la commune avait réalisée. En ce qui concerne la clôture, il était inadmissible de demander une indemnité équivalente au prix d'une clôture neuve. Contrairement à ce que les frères Large soutenaient, la voie d'accès vers l'école ne créerait pas un trafic important, puisqu'elle ne serait ouverte qu'au trafic indispensable, comme le service du feu et des ambulances. La sous-parcelle no 12'574 B ne deviendrait pas inutilisable. Selon le projet de PLQ refusé par les expropriés, un parking, les droits à bâtir étant reportés sur ladite parcelle, nécessaire pour mettre en valeur la parcelle no 11'500 B, y était prévu sur cette dernière.

25. Le 22 janvier 2001, les frères Large ont demandé que l'expertise des arbres effectuée à la demande de la commune soit écartée. Elle ne leur avait pas été transmise avant la clôture de l'instruction.

26. Le 14 février 2001, l'Etat de Genève a demandé à ce que, conformément à la détermination du 13 octobre 2000, il lui soit donné acte qu'il n'était pas partie à la procédure d'estimation des droits expropriés. Il n'avait dès lors pas à contester les les calculs faits par les expropriés et ne s'était nullement déterminé au fond.

Dans une nouvelle écriture datée du 23 février 2001, les frères Large ont demandé à ce que les écritures du département soient écartées de la procédure.

EN DROIT

1. Selon l'article 14 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx - L 7 05), l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière. L'indemnité est constituée d'une part de la pleine valeur vénale du droit exproprié et, d'autre part, de tout autre préjudice prévisible selon le cours normal des choses en cas d'expropriation (cf. art. 18 LEx).

2. 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 (A. VIERNE, L'expropriation en droit genevois,

in RDAF 1948 p. 233). La loi et la jurisprudence considèrent que la valeur vénale d'un bien est le prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié aurait espéré raisonnablement en obtenir en cas de vente. Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, p. 734).

Pour déterminer cette valeur, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la méthode comparative - qui fixe la valeur des immeubles sur la base des prix payés effectivement pour des fonds semblables -, la méthode fondée sur la valeur de rendement - qui détermine le capital correspondant au revenu actuel de l'objet exproprié -, la méthode régressive - qui détermine la valeur d'un terrain en fonction du rendement qui pourra être obtenu après que des bâtiments aient été édifiés -, ou encore sur divers éléments d'appréciation tels que la taxation fiscale, l'estimation cadastrale ou autres (P. MOOR, Droit administratif, vol. III, 1992, pp. 417-418).

Il est nécessaire, dans chaque cas particulier, de recourir à la méthode adaptée à l'espèce, aucune n'étant systématiquement préférable aux autres (cf. A. GRISEL, op. cit., p. 735 et 736).

3. Selon l'article 43 chiffre 2 LEx, la commission est également compétente pour statuer sur toute demande d'indemnité pour expropriation matérielle.

Cette nouvelle disposition, adoptée le 11 juin 1999 et en vigueur depuis le 1er janvier 2000, a été introduite à l'occasion d'une importante modification législative donnant au Tribunal administratif des compétences générales en matière de recours. A cette occasion, le législateur a prévu une disposition transitoire, selon laquelle les juridictions administratives visées par la loi modifiée connaissent de tous les recours entrant dans leurs attributions déposés postérieurement à l'entrée en vigueur dudit texte.

Partant, la commission apparaît aussi formellement compétente pour trancher d'une demande d'indemnité pour expropriation matérielle.

4. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) ne contient pas de dispositions au sujet du délai de prescription d'une

telle action.

Le Tribunal fédéral a précisé qu'il appartenait dès lors avant tout aux cantons de légiférer sur la prescription. A défaut de normes cantonales, le Tribunal fédéral a considéré que le délai devait être fixé à 10 ans lorsque l'expropriation matérielle était la conséquence d'un plan de zones communales, et à cinq ans par analogie aux articles 25 alinéa 3 de la loi fédérale sur les routes nationales du 8 mars 1960 (LRN) et 44 alinéa 3 de la loi fédérale sur la navigation aérienne (LNA) lorsqu'il s'agissait de mesures de planification fédérales (JdT 1984 I p. 497; JdT 1987 I p. 524/525).

En l'espèce, l'expropriation matérielle de 1991 est due au déclassement du terrain des frères Large en zone 4B d'utilité publique, créée dans le but d'édifier une école. Il s'agit dès lors d'une mesure de planification cantonale pour laquelle le délai de prescription est de dix ans, à défaut de normes cantonales inverses.

5. De plus, le Tribunal fédéral a considéré que lorsqu'un terrain faisait l'objet d'une expropriation matérielle, puis d'une expropriation formelle, le préjudice causé aux propriétaires par chacune de ces mesures devait être évalué conformément aux principes qui les concernent respectivement, même si cela était fait en une seule procédure (ATF 114 Ib 108). Ainsi, l'indemnité consécutive à l'expropriation matérielle doit être estimée en fonction des circonstances existant au moment où l'atteinte au droit de propriété est entrée en vigueur et a entraîné la moins-value de l'immeuble (cf. ATF précité).

6. Il appartient dès lors à la commission :

- premièrement, de déterminer la perte de valeur subie par les terrains aujourd'hui expropriés au moment où ils ont été déclassés de la zone agricole, développement villas, à la zone agricole, développement 4B, avec mention : équipements publics, le 18 janvier 1991;
- la valeur des terrains sis en zone 4B équipements publics lors de l'expropriation, au mois de janvier 2000;

7. En l'espèce, la commission observe que une fois classés dans la zone d'équipements publics, la valeur des terrains des frères Large devait être estimée comme nulle, sous réserve de l'art 30A al. 2 et 3 LALAT. L'indemnité qui devra dès lors être versée doit correspondre à l'intégralité de la valeur qu'avaient les parcelles expropriées au moment où elles ont été déclassées de la zone agricole, développement villas, à la zone agricole, développement 4B, avec mention "équipements publics". Dans la mesure où lesdites parcelles étaient en zone de développement villas, la vente éventuelle du terrain était soumise aux normes fixées par l'office cantonal du logement, qui admettait une valeur de remplacement de CHF 320.- le m² (valeur janvier 2000) pour un terrain devant être considéré, comme en l'espèce, équipé. Dès lors, l'indemnité due à ce titre se montera à CHF 3'904'000.- (12'200 m² x CHF 320.-).
8. En ce qui concerne l'expropriation des droits nécessaires à la constitution d'une servitude de passage, la commission retiendra la valeur de CHF 35'000.-, soit le 60 % de la valeur des 183 m² expropriés, à CHF 320.- le m².
9. En revanche, la commission rejettera toutes les autres prétentions émises par les expropriés :
 - a. Les nuisances et la moins-value créée par l'expropriation de la servitude pour les bâtiments restants en mains des frères Large sont comprises dans l'indemnité due pour l'expropriation de cette servitude.
 - b. Le fait qu'une partie de la parcelle no 374 soit séparée du reste du terrain par l'expropriation de la servitude de passage ne modifie pas la valeur de cette surface de 1'179 m². La servitude de passage n'empêche pas les frères Large d'utiliser la nouvelle voie créée, et un report des droits à bâtir est parfaitement envisageable.
 - c. Aucune indemnité ne peut être versée du fait de la perte de tranquillité due au chantier : ce problème ressort uniquement du droit privé et n'entre pas dans la compétence de la commission.
 - d. En ce qui concerne l'édification du mur, nécessaire à protéger les frères Large des nuisances de l'école, il

sera donné acte à la commune de son accord à le réaliser à ses frais, comme cette dernière l'a indiqué lors de l'audience de comparution personnelle.

- e. S'agissant des frais juridiques nécessités selon les expropriés par l'attitude de la commune lors de la procédure d'adoption du plan localisé de quartier, ils ne peuvent être constitués comme un préjudice prévisible, s'il est avéré, selon le cours normal des choses en cas d'expropriation. Aucune somme ne peut dès lors être allouée de ce chef.
- f. Concernant les arbres, la commission fera fond sur l'expertise réalisée par la commune, qui corrobore les observations faites par les commissaires lors du transport sur place. Les végétaux en question, dont l'état phytosanitaire est douteux, apparaissent en effet être une charge pour les personnes désirant édifier des bâtiments sur les parcelles en question, et ne peuvent dès lors donner droit à une indemnité.
- g. Pour ce qui est de la barrière, il a aussi été constaté, lors du transport sur place, que son état était fortement dégradé. Dès lors, force est d'admettre que l'investissement fait pour la réaliser a été entièrement amorti, et qu'elle ne peut donner droit à une indemnisation lors de la procédure d'expropriation.

10. Au vu de ce qui précède, l'indemnité totale allouée aux expropriés ascende à CHF 3'939'000.-, (3'904'000.- + 35'000.-), sous déduction de l'acompte sur indemnité d'expropriation versé par la commune de Meyrin le 1er septembre 2000 (CHF 2'750'000.-), soit CHF 1'189'000.-. Cette somme portera intérêt, à 5 %, dès l'entrée en possession anticipée, soit dès le 6 septembre 2000.

11. Selon l'article 69 alinéa 3 LEx, la commission a une liberté d'appréciation complète, s'agissant d'allouer aux expropriés une indemnité de procédure. En l'espèce, une indemnité apparaît justifiée, les frères Larges ayant dû faire face à des frais d'avocat pour faire valoir leurs droits. Cette indemnité sera fixée à CHF 6'000.-, à la charge de la commune de Meyrin.

PAR CES MOTIFS

**la commission cantonale de
conciliation et d'estimation en
matière d'expropriation
3ème arrondissement :**

1. fixe à CHF 3'939'000.- la valeur des terrains et servitude expropriés;

2. condamne en conséquence la commune de Meyrin à verser à Messieurs Lucien et Raymond Large la somme de CHF CHF 3'939'000.-, sous déduction de l'acompte sur indemnité d'expropriation versé par la commune le 1er septembre 2000 (CHF 2'750'000.-), soit CHF 1'189'000.-;

3. dit que cette somme portera intérêt à 5 % dès le 6 septembre 2000;

4. donne acte à la commune de Meyrin de son engagement de construire un mur de protection entre l'école à édifier et la propriété des frères Large, dont les cotes devront être définies d'un commun accord;

5. déboute les parties de toutes autres conclusions;

6. alloue aux frères Large la somme de CHF 6'000.- au titre d'indemnité de procédure, à la charge de la commune de Meyrin;

7. informe les parties de ce qu'elles peuvent recourir dans un délai de trente jours, dès notification de la présente décision, au Tribunal administratif, rue des Chaudronniers 3, 1204 Genève;

8. communique la présente décision, en copie, à Me Daniel Perren, avocat de la commune de Meyrin, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ainsi qu'à Me Stéphane Piletta-Zanin, avocat des frères Large.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Galley, Delaunay,
membres

Au nom de la commission :

la secrétaire : le président suppléant :

R. Falquet

Ph. Thélin

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci