Ville de Genève
Conseil municipal

PR-812

28 juillet 2010

Proposition du Conseil administratif du 28 juillet 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit complémentaire de 575 000 francs (frais d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, intérêts à 5% dès le 13 septembre 2006, frais et indemnités de procédure compris) pour l'exercice du droit de préemption au prix fixé par la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 31 mai 2010, soit 1 113 400 francs, pour la parcelle N° 816 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Godefroy 8, découlant de la proposition PR-489 du 19 juillet 2006.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Historique

Par décision du 12 septembre 2006, votre Conseil a accepté l'acquisition par exercice du droit de préemption communal de la parcelle sise à l'avenue Godefroy 8, N° 816 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, et a également autorisé le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, en fixant le prix d'acquisition à 800 000 francs, soit avec une baisse de 300 000 francs par rapport au prix fixé dans l'acte de vente, soit 1 100 000 francs.

Descriptif de l'objet

La parcelle 816 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 610 m^2. Le bâtiment, cadastré sous N° E130, d'une surface de 74 m^2, a été construit en 1922. Il bénéficie d'un garage indépendant non cadastré d'environ 20 m^2. Le bien immobilier a fait l'objet d'une mise en vente, début 2006, pour le prix de 1 100 000 francs, à des fins d'habitation pour une famille.

Le périmètre ne fait pas encore partie d'un plan localisé de quartier. Toutefois, une étude a été menée par le bureau Arbane afin d'étudier les potentialités de ce secteur. Ainsi, l'étude a permis de confirmer les possibilités de densification du secteur. Elle a également précisé, par application de différents scénarios d'urbanisation, que la valeur de l'indice d'utilisation du sol moyen du périmètre pourrait s'élever à 1,9. Pour la parcelle considérée, les droits à bâtir correspondraient donc à environ 1160 m^2 de surface brute de plancher.

Servitudes

Cette parcelle est grevée de servitudes de restriction d'affectation, de destination de villa en faveur des 27 parcelles avoisinantes.

Cet aspect se règlera ultérieurement par le biais, le cas échéant, d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini), lors de la mise en place d'un plan localisé de quartier.

Par comparaison, la parcelle N° 806 précédemment acquise (avenue Godefroy 18), était grevée des mêmes servitudes croisées de restriction d'affectation, de destination de villa touchant 25 parcelles voisines.

Procédure juridique

L'exercice du droit de préemption par la Ville de Genève, notifié aux parties le 13 septembre 2006, a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif, déposé par les vendeurs, à savoir l'hoirie Haldimann.

Le recours a été rejeté par arrêt du 8 avril 2008, notifié le 17. Suite à cet arrêt, la Ville de Genève et l'hoirie Haldimann sont entrés en discussion, pour tenter de trouver un accord sur le prix. Suite à l'échec de ces discussions, la Ville de Genève a saisi, le 6 mai 2009, la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, afin que celle-ci fixe le prix de la parcelle.

Par décision du 31 mai 2010, la commission précitée a fixé l'indemnité due par la Ville de Genève à l'hoirie Haldimann pour l'acquisition de sa parcelle à 1 113 400 francs. Ce montant comprend d'une part la valeur totale de l'immeuble, estimée à 1 110 000 francs, et, d'autre part, le remboursement des primes d'assurance du bâtiment pour un montant de 3427,90 francs. Le montant total de 1 113 427,90 francs a été arrondi à 1 113 400 francs et porte intérêts à 5% l'an à partir du 13 septembre 2006.

La commission a également mis les frais de la procédure, en 3000 francs, à la charge de la Ville, ainsi qu'une indemnité de procédure valant participation aux frais d'avocat de l'hoirie Haldimann, en 5000 francs, conformément à l'article 60, alinéas 1 et 3, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx).

Par ailleurs, la commission a rejeté les autres prétentions de l'hoirie Haldimann, qui demandait l'indemnisation de différents préjudices, plus particulièrement les frais de surveillance de la villa pour un montant de 1668 francs, les charges courantes de la maison en 736,55 francs, les impôts cantonaux et fédé-

raux en 4671 francs, les frais de géomètre pour rétablir les limites parcellaires en 1398,80 francs, le contrôle de l'installation électrique en 398,10 francs, les frais d'avocat en 30 000 francs et les frais d'expertise en 5000 francs. Ces différentes prétentions ont toutes été rejetées, la commission ayant considéré qu'elles n'étaient pas une conséquence de la procédure d'expropriation et de l'exercice du droit de préemption.

La différence entre le prix fixé par la commission (1 110 000 francs) et celui proposé par la Ville (800 000 francs) est due essentiellement à la différence de prix du terrain retenu respectivement par la commission et par l'expert mandaté par la Ville avant l'exercice du droit de préemption. Pour fixer l'indemnité, la commission a retenu un prix du terrain de 1000 francs/m^2. Ce prix, équivalent au maximum admis par l'Office du logement à partir du 17 mai 2006 pour des transactions en zone de développement 3, correspondait selon la commission à la réalité du marché au moment de l'exercice du droit de préemption, le 13 septembre 2006. L'expert de la Ville avait quant à lui retenu un prix du terrain de 450 francs/m^2, correspondant au maximum admis par l'Office du logement au moment de la vente de la parcelle, intervenue le 11 mai 2006, étant précisé que l'Office du logement a modifié le prix du terrain admis en zone de développement le 17 mai 2006, quelques jours après la vente. Il est encore à noter que l'hoirie Haldimann avait conclu à ce que le prix de la parcelle soit fixé à 1 270 000 francs.

Un recours au Tribunal administratif a été déposé le 5 juillet par la Ville sur la question des intérêts uniquement, la commission n'ayant pas porté le revenu locatif net perçu depuis septembre 2006 en déduction des intérêts. La maison sise sur la parcelle en cause est louée depuis le 17 avril 2009 pour un loyer mensuel de 2500 francs. En cas d'issue positive du recours, le loyer perçu sera déduit des intérêts à verser, et le crédit complémentaire sera diminué d'autant.

La décision de la commission est par ailleurs entrée en force le 6 juillet 2010, s'agissant des points n'ayant pas fait l'objet du recours. A partir de cette date, la Ville de Genève dispose d'un délai d'une année pour renoncer à l'expropriation ou pour procéder au paiement des indemnités fixées (art. 10 et 12 LEx). En cas de renonciation toutefois, la Ville serait tenue de réparer le dommage causé à l'exproprié. Dans ce cadre, les dommages-intérêts fixés incluraient probablement les intérêts dus sur le montant de l'indemnité fixée et courus entre la décision d'exercice du droit de préemption et la notification de la renonciation à l'expropriation, sous déduction du revenu locatif net perçu pendant la même période.

Aujourd'hui, votre Conseil doit donc décider s'il poursuit l'expropriation et vote le crédit complémentaire nécessaire, ou s'il renonce à celle-ci et paie les dommages-intérêts qui seront fixés par la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation.

Coût de l'opération		Fr.
– Différentiel entre le prix d'acte le prix «commission»		313 400
– Intérêt à 5% de 1 113 400 francs dès le 13 septembre 2006		
Intérêt 2006: 110 jours x 152,52 =	16 777,20	
Intérêt 2007 au 31.12.2010: 55 670 x 4 =	222 680,00	
Total des intérêts		239 458
– Frais de procédure et indemnité de procédure fixés par la commission		3 000 5 000
– Supplément des frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier		13 865
Total		574 723
Arrondi à		575 000

Les frais et indemnité de procédure fixés par la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, soit 8000 francs, sont dus dans tous les cas, que votre Conseil poursuive l'expropriation ou y renonce.

Les intérêts courent jusqu'à prise de décision, arrêté du Conseil d'Etat et fin du délai référendaire de quarante jours inclus, aussi nous vous demandons de traiter prioritairement cette proposition afin d'éviter de payer plus que nécessaire et afin de permettre à l'hoirie Haldiman d'être définitivement fixée, étant rappelé qu'elle a vendu sa parcelle il y a maintenant quatre ans.

Référence au plan financier d'investissement (p. 89)

Les frais complémentaires pour l'acquisition de la parcelle N° 816 de Genève, section Eaux-Vives, seront pris sur la ligne N° 130.001.17 «acquisitions foncières 2009-2012» qui figure au 5e PFI 2010-2021 pour un montant de 9 300 000 francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est le Service des opérations foncières. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5, alinéa 2, lettres c) et d), de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

vu l'acte de vente à terme conclu le 11 mai 2006 par-devant Maître Claude Terrier, notaire, entre l'hoirie Alfred Haldimann et les époux Pluchon et Da Fonseca Barreto, de la parcelle N° 816 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Godefroy 8;

vu la décision du Conseil municipal du 12 septembre 2006 acceptant l'acquisition par exercice du droit de préemption communal de la parcelle sise avenue Godefroy 8, N° 816 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, et autorisant le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, en fixant le prix d'acquisition à 800 000 francs;

vu l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires;

vu les articles 14ss et 60 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique;

vu la décision de la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 31 mai 2010;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil municipal confirme sa décision du 12 septembre 2006 et autorise le Conseil administratif à exercer son droit d'expropriation sur la parcelle N° 816 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise avenue Godefroy 8, pour le prix complémentaire de 313 400 francs aux fins de construction de logements d'utilité publique, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit complémentaire de 575 000 francs (frais d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, intérêts à 5% dès le 13 septembre 2006, frais et indemnités de procédure compris) en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 575 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Annexes: une décision de la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 31 mai 2010
un extrait cadastral
un plan d'ensemble

PJ61

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1605/2009 LEX DCCR/779/2010

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

du 31 mai 2010

dans la cause

VILLE DE GENEVE

contre

Hoirie HALDIMANN, soit pour elle Madame Martine PATRICK et Monsieur Robert Frédéric HALDIMANN, comparant par Me Bénédict FONTANET, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. Par acte authentique du 11 mai 2006, l'hoirie de Monsieur Alfred HALDIMANN (ci-après: l'hoirie ou la citée) a conclu avec Carlos Emmanuel DA FONSECA BARETTO et Béatrice Enimie PLUCHON la vente de la parcelle 816 de la commune de Genève pour un prix de 1'100'00 fr. Un acompte de 100'000 fr a été versé par les acheteurs en mains du notaire chargé d'instrumenter la vente.

2. La parcelle susmentionnée a une superficie de 610 m². Elle est située en zone 5 de développement 3. Il y est érigé une villa à un seul logement, construite en 1922, d'une emprise au sol de 74 m² (cadastrée sous n° E 130), un bâtiment d'une emprise au sol de 3 m² (cadastré sous n° E 130b) et enfin un garage construit en 1950, d'une emprise au sol d'environ 16 m², non cadastré.

3. Par courrier du 13 septembre 2006 adressé au conseil de l'hoirie, la Ville de Genève (ci-après : la Ville ou la requérante) a exercé son droit de préemption et proposé un prix de 800'000 fr;

4. Elle s'est fondée pour cela sur une expertise établie à sa demande le 13 juillet 2006, dont il sera question de manière plus détaillée ci-dessous.

5. Le recours interjeté par l'hoirie auprès du Tribunal administratif contre l'exercice du droit de préemption de la Ville, a été rejeté par arrêt du 8 avril 2008.

6. Par acte du 6 mai 2009, la Ville a saisi la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission) d'une requête tendant à ce que cette dernière fixe à 800'000 fr. le prix d'acquisition de la parcelle 816, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption de la Ville. Cette somme devait être diminuée du montant de 100'000 fr. déjà versé à l'hoirie, et devait par ailleurs produire intérêt au taux de 5 % l'an à compter du 28 septembre 2006.

   Selon la Ville, la valeur vénale de la parcelle devait d'abord tenir compte de l'existence de nombreuses servitudes croisées et de restrictions à bâtir. Ces servitudes étaient en effet de nature à rendre plus difficile l'exécution d'un projet de construction de logements d'utilité publique et impliqueraient soit un accord avec les bénéficiaires de ces servitudes, soit une procédure d'expropriation.

   S'agissant des valeurs intrinsèques et de rendement de la parcelle, il convenait de s'en tenir au rapport d'expertise du 13 juillet 2006. Conformément à ce dernier, le prix du mètre carré de terrain, dans la zone considérée, était de 450 fr, selon la pratique alors admise par la Direction du logement. A la même époque, cette autorité avait adopté un changement de pratique selon lequel le prix du mètre carré passait à 1'000 fr, mais seulement pour les ventes intervenues après le 17 mai 2006. Or, dans le cas d'espèce, la vente était intervenue le 11 mai 2006 et c'était donc le prix de 450 fr. qui devait être retenu à cette date.

S'agissant du taux de vétusté retenue par cette expertise, soit respectivement 25 % pour la villa et 20 % pour le garage, ils étaient particulièrement bas comptes tenus du fait que la maison avait été construite en 1922 et le garages en 1950. La Ville estimait pour sa part que le taux de vétusté devait être fixée à 50 % pour la villa et à 30 % pour le garage.

Les intérêts étaient dus à partir du 28 septembre 2006. En effet, conformément à l'arrêt susmentionné du Tribunal administratif, la Ville disposait d'un délai échéant le lundi 18 septembre 2006 pour faire valoir son droit de préemption. Dès cette dernière date, les vendeurs auraient pu exiger des acheteurs, selon le contrat de vente, le versement du solde du prix moyennant un préavis de 10 jours. C'était donc à partir du 28 septembre 2006 que les vendeurs auraient pu recevoir le solde du prix de vente.

7. Le 21 juillet 2009, l'hoirie a répondu à la requête en concluant à ce que la ville soit condamnée à lui verser, en contrepartie de la valeur du bien préempté, la somme de 1'270'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 13 septembre 2006. La Ville devait également être condamnée à verser à l'hoirie une somme de 38'977,65 fr avec intérêt à 5 % dès le 31 mars 2008, au titre des frais subis par l'hoirie. Elle devait enfin être condamnée à participer aux honoraires d'avocat de l'hoirie.

L'hoirie a annexé à ses écritures un rapport d'expertise commandé par elle-même, dont il sera question plus en détail ci-dessous.

Elle a souligné qu'indépendamment de cette expertise, la valeur fiscale, déterminée lors de la constitution de l'hoirie, avait été fixée à 765'000 fr. Une simple adaptation à l'indice des prix à la consommation permettait d'estimer la valeur actuelle à plus de 1'021'238 fr.

L'existence de nombreuses servitudes à charge de la parcelle concernée n'avait pas d'incidence sur sa valeur, dès lors que la Ville avait indiqué vouloir acquérir à terme les parcelles avoisinantes.

Conformément à la jurisprudence fédérale, c'était la décision d'exercer le droit de préemption qui déterminait la date à laquelle devait être calculée la valeur du bien, soit en l'occurrence le 13 septembre 2006. Partant, c'était sur la base des nouvelles directives du Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après: DCTI), en vigueur depuis le 15 mai 2006, que devait être calculé le prix du terrain. Sa valeur au 13 septembre 2006 était de 1'000 fr. le mètre carré. Hormis ce prix et le taux de vétusté retenu dans chacune des deux expertises, les calculs effectués dans ces dernières étaient similaires.

L'acompte de 100'000 fr. dont la Ville demandait qu'il soit déduit du montant de l'indemnité avait été restitué aux époux PLUCHON BARETTO, de sorte qu'il n'y avait pas à opérer de déduction à ce titre.

S'agissant du dommage subi par l'hoirie, il se décomposait comme suit (étant précisé que les différents postes ci-dessous sont étayés par pièces):

- surveillance de la villa par le Service d'intervention rapide entre le 1er septembre et le 31 octobre 2006, étant donné que la Ville avait préempté un objet libre de tout occupant et que l'hoirie demeurait responsable de toute occupation illicite avant le transfert de propriété, soit 1'668 fr;
- charges courantes de la maison entre septembre 2006 et mars 2007, soit 736,55 fr. de factures des Services industriels de Genève;
- primes d'assurances de bâtiment et ménage pour la période du 1er septembre 2006 au 31 mai 2010, soit 5'104,90 fr;
- impôts cantonaux et fédéraux de septembre 2006 à juillet 2009 soit 4'671 fr;
- frais de géomètre pour rétablir les limites parcellaires afin de rendre la propriété propre à la vente, soit 1'398,80 fr (facture du 23 août 2006 faisant référence à une demande présentée le 9 mai 2006) ;
- contrôle de l'installation électrique afin de rendre la propriété propre à la vente, soit 398,10 fr (facture du 31 mai 2006, suite à une demande du 22 mai 2006) ;
- frais d'avocat à hauteur de 30'000 fr. (pièce manquante) ;
- frais d'expertise pour l'estimation de la valeur de l'immeuble, soit 5'000 fr ;

L'hoirie a par ailleurs précisé qu'elle avait mis la villa en location depuis le mois d'avril 2009 pour un loyer mensuel de 2'500 fr, ce qui avait représenté un revenu total de 10'000 fr. entre avril et juillet 2009.

8. La Ville a répliqué le 15 septembre 2009.

Contrairement à l'avis de l'hoirie, l'existence d'un faisceau de servitudes croisées impliquant des restrictions du droit de bâtir avait une incidence sur la valeur d'estimation de l'immeuble, et la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoyait précisément d'en tenir compte. En l'occurrence, 28 parcelles bénéficiaient de telles servitudes à la charge de la parcelle 816. La Ville n'avait aucune intention d'acquérir la totalité de ces parcelles, dont certaines se situaient d'ailleurs de l'autre côté de l'avenue de Godefroy. Cela signifiait que lorsqu'elle aurait la possibilité de concrétiser ses projets, la Ville devrait obtenir la levée de nombreuses servitudes, ce qui impliquerait éventuellement le paiement d'indemnités à leurs bénéficiaires.

L'état de la maison n'avait pas directement d'incidence pour la Ville, mais il n'empêchait que l'état d'entretien et le taux de vétusté entraient en considération pour l'évaluation de la valeur de l'immeuble.

Tout comme l'hoirie, la Ville s'est livrée à des développements concernant le coefficient d'utilisation du sol admissible dans la zone considérée, tout en relevant que cet élément n'avait pas influencé le prix au mètre carré fixé par l'expert. Le montant de 450 fr. était valable également pour un coefficient de 1,2.

Les directives adoptées par le DCTI n'étaient pas pertinentes, car elles ne reflétaient que le prix qui serait admis par le département dans d'un plan financier pour une nouvelle construction, et non pas la valeur réelle d'une parcelle. Il s'agissait d'une mesure destinée à favoriser les ventes de terrains en zone de développement, en écartant d'ailleurs le taux de vétusté. Cette dernière mesure était expressément adoptée à titre de mesures d'encouragement. Ces directives ne fixaient donc pas directement le prix de vente des terrains, qui demeurait libre, mais uniquement les conditions auxquelles était pris en compte l'achat du terrain dans le plan financier qui suivait. D'ailleurs, au cas où une vente était négociée à un prix inférieur, c'était ce dernier qui était pris en compte dans le plan financier, et non le prix maximum admis par le DCTI.

Quant à la valeur intrinsèque calculée par l'expert de l'hoirie au 1er janvier 2008, elle n'était pas pertinente puisque c'était la valeur du bien au moment de l'exercice de droit de préemption, soit en l'espèce le 13 septembre 2006, qui devait être pris en considération.

La Ville a par ailleurs critiqué l'expertise produite par l'hoirie sous divers aspects, soit notamment les valeurs à neuf au mètre cube, qu'elle estimait trop élevées, les taux de vétusté qu'elle estimait trop faibles, et enfin les valeurs intrinsèques qui étaient beaucoup plus élevées que les valeurs de rendement estimées.

S'agissant enfin des dommages dont l'hoirie demandait l'indemnisation, la Ville les a commentés poste par poste :

- rien n'obligeait l'hoirie à faire surveiller la villa, ce qu'elle avait d'ailleurs rapidement compris puisqu'elle y avait renoncé;
- les factures des Services industriels de Genève concernaient les frais d'usage de la maison et n'était pas lié à son expropriation ;
- les décomptes d'impôts, relatifs uniquement à l'année 2007, concernaient vraisemblablement l'impôt sur la fortune, qui aurait de toute façon dû être acquitté si l'hoirie avait perçu le prix de vente convenu. L'impôt sur la fortune n'était pas un préjudice causé par la procédure d'expropriation ;
- les factures de géomètre et de contrôle de l'installation électrique étaient antérieures à la promesse de vente et bien antérieures à l'exercice du droit de préemption, et n'étaient donc nullement une conséquence de cette dernière ;
- les honoraires d'avocats n'étaient pas justifiés par pièces et concernaient de toute manière une procédure que l'hoirie avait perdue devant le Tribunal administratif;
- l'expertise à laquelle l'hoirie avait fait procéder était inutile, puisqu'il revenait à la Commission cantonale d'estimation et de conciliation en matière d'expropriation d'estimer la valeur du bien. Il ne s'agissait pas d'un dommage lié à l'expropriation ;
- S'agissant des frais d'assurance, la Ville s'en remettait à l'appréciation de la commission.

La Ville avait déjà payé aux acquéreurs des intérêts sur l'acompte de 100'000 fr. qu'ils avaient versé, pour la période du 25 avril 2006 au 1er août 2008. Il n'y avait pas lieu qu'elle paye deux fois des intérêts sur la même somme et pour la même période. Il n'était au demeurant pas démontré que cet acompte est été restitué aux acquéreurs.

Enfin, l'hoirie avait conclu à ce que la commission condamne la Ville à lui verser certaines sommes, mais la commission n'avait pour seule compétence que de déterminer le montant des indemnités pour expropriation.

9. Le 23 mars 2010, la commission a entendu Jean-Luc RICHARDET, auteur de l'expertise produite par l'hoirie, à titre de témoin. Il a pour l'essentiel confirmé son rapport, tout en précisant, sur question de la Ville, qu'il n'avait réalisé qu'une seule expertise.

10. Le 7 avril 2010, l'hoirie a produit un courrier que lui a adressé à sa demande, le 30 mars 2010, Me Claude TERRIER, notaire chargé de la promesse de vente. Ce dernier attestait du fait que l'acompte de 100'000 fr. versé par les époux PLUCHON leur avait été intégralement restitué le 1er août 2008, et que l'hoirie n'avait encaissé par son intermédiaire aucune somme de la part des prénommés, soit à titre de capital soit à titre d'intérêt.

11. Le 15 avril 2010, la commission a procédé en présence des parties à un transport sur place, recueillant d'une part certaines explications du locataire actuel, Pierre STAUFFER, sur l'état dans lequel il avait trouvé l'immeuble lors de son arrivée, et procédant par ailleurs à ses propres constatations au sujet de l'état actuel de l'immeuble. Elle a ainsi effectué tout d'abord la visite extérieure de la villa, puis la visite intérieure à tous les niveaux, de la cave jusqu'au grenier. Enfin, elle a examiné l'état du garage ainsi que des clôtures autour de la parcelle.

À l'issue du transport sur place, la cause a été gardée à juger.

12. Le rapport d'expertise produit par la Ville a été rendu le 13 juillet 2006 par Jean-Claude PORTIER, architecte.

Ce dernier a retenu pour la villa, un taux de vétusté de 25 %, et pour le garage, taux de vétusté de 20 %. L'état d'entretien est considéré comme bon. La situation de la propriété est considérée comme très bonne en termes de communications, et bonne en termes d'implantation. Après énumération des éléments de construction constituant les différentes parties intégrantes de la villa, l'expert procède à l'estimation financière de l'immeuble en partant de l'idée d'une densité future d'environ 0,8. Pour ce qui concerne le terrain, son prix « (prix imposé) » est de 450 fr. le mètre carré, soit un total de 274'500 fr. Les aménagements extérieurs (clôture complète de la parcelle, portail d'entrée, cheminement d'accès asphalté, pavage en ciment devant la villa, dallage en béton sur la courette arrière, engazonnement complet et présence de trois arbres fruitiers ainsi que de rhododendrons) sont estimés à 41'360 fr. La villa reçoit une valeur à neuf de 755 fr. par mètre cube (668 mètres cubes), pondérée à 566 fr. compte tenu de la

vétusté, soit un total de 378'088 fr. Le garage reçoit une valeur à neuf de 450 fr. par mètre cube (54 mètres cubes), pondérée à 360 fr. compte tenu de la vétusté, soit un total de 19'440 fr. Les divers raccordements sont estimés à 25'000 fr. La valeur intrinsèque totale de l'immeuble est ainsi estimée à 738'388 fr, arrondie à 740'000 fr.

Quant à la valeur de rendement, elle est estimée à 750'000 fr. en partant d'un rendement locatif net de 35'616 fr capitalisé à 4,75%. Ce rendement net repose sur une valeur locative de 6'000 fr. par pièce et par année (pour six pièces), de 2'000 fr pour le garage et de 5'170 fr. pour la jouissance du jardin, soit un rendement brut de 43'170 fr dont à déduire des charges pour environ 17,5%.

13. Le rapport d'expertise de l'hoirie a été rendu le 8 octobre 2008 par Jean-Luc RICHARDET, architecte.

Ce dernier a retenu que la villa présentait un bon état d'entretien. La valeur du terrain par mètre carré est selon lui de 1'000 fr, en application de la nouvelle pratique adoptée par le Conseil d'État à partir du 15 mai 2006, étant précisé qu'il retient selon le Plan directeur cantonal une densification prévisible du périmètre selon un coefficient de 1,2.

La villa reçoit une valeur à neuf de 800 fr. par mètre cube (pour 660 mètres cube), le garage une valeur à neuf de 450 fr par mètre cube (pour 56 mètres cube) et les aménagements extérieurs ainsi que l'arborisation une valeur d'ensemble de 83'550 fr. S'y ajoute encore un montant de 25'000 fr. au titre de frais secondaires. Le total est donc de 661'550 fr. arrondi à 660'000 fr.

Pour la période du 15 mai 2006 au 31 décembre 2007, la valeur intrinsèque totale de la parcelle et des bâtiments, sans prise en compte de leur vétusté, est déterminée à 1'270'000 fr.

Dès le 1er janvier 2008, compte tenu d'un taux de vétusté de 30 % pour la villa, de 20 % pour le garage et de 20 % pour les aménagements extérieurs, la valeur intrinsèque globale est de 1'100'000 fr. (610'000 fr. + 490'000).

Quant à la valeur de rendement, l'expert retient un montant de 790'000 fr. sur la base d'un état locatif net de 37'400 fr. capitalisé à 4,75%. L'état locatif net découle d'un loyer annuel de 7'000 fr par pièces (pour six pièces) et de 3'600 fr. pour le garage, soit un état locatif brut de 45'600 fr. diminué de 18 % au titre des charges.

La valeur vénale, dont le résultat équivaut à la formule $Vv = (Vi + 2Vr)/3$, est fixé par l'expert à 823'333 fr, compte tenu d'une valeur intrinsèque de 890'000 fr. et d'une valeur de rendement de 790'000 fr.

Il convient de relever à ce sujet que durant l'audience du 23 mars 2010, Jean-Luc RICHARDET n'a pas été en mesure d'expliquer sur quelles bases il avait fixé la valeur intrinsèque à 890'000 fr. (protocolée par erreur 820'000 fr. dans le procès-verbal d'audition).

Enfin, l'expert considère que l'assèchement du marché immobilier est le facteur d'une progression constante des bien-fonds mis en vente. La Banque cantonale de Genève, dans une étude de septembre 2006, retient que les conditions particulières au marché immobilier genevois maintiendront des transactions soutenues, même dans une conjoncture économique devenant difficile. Dans un marché libre, non soumis aux conditions de la zone de développement, l'expert estime la valeur immobilière du bien considéré dans une fourchette comprise entre 1'200'000 fr. et 1'400'000 fr.

EN DROIT

1. La Commission cantonale de conciliation et d'estimation instituée par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05; ci-après la Commission) est compétente pour statuer dans la présente procédure (art. 56X al. 2 et 56Y de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 36, 43 alinéa 2, 45 et 50 al. 2 et 3 LEx-GE).

2. En tant que titulaire du droit de préemption dont elle a fait usage, la requérante a qualité pour saisir la commission de céans d'une demande tendant à ce que cette dernière fixe l'indemnité due à ce titre (art. 43 et 45 LEx-GE), de même que la citée a qualité pour requérir de la commission qu'elle statue sur le préjudice résultant de l'expropriation (art. 18 al. 1 let. c LEx-GE).

3. La requérante a par ailleurs contesté que la commission soit compétente pour rendre une décision condamnatoire, question sur laquelle la citée ne s'est pas déterminée.

   A ce sujet, la commission observera que la jurisprudence rendue jusqu'à présent aboutissait à la condamnation de l'expropriant au versement de l'indemnité (décision de la Commission cantonale d'estimation et de conciliation - ci-après: ACOM - n° 121/2008 du 17 décembre 2008; ACOM/60/2006 du 24 juillet 2006; ACOM/28/2002 du 7 mars 2002).

   Par ailleurs, il est vrai que l'article 43 LEx-GE indique que la commission est compétente pour « fixer les indemnités d'expropriation ». Cependant, cette disposition doit sans doute être lue en relation avec les articles 14 et 15 de la même loi, desquels découle le fait que l'indemnité a le caractère d'une obligation de l'expropriant vis-à-vis de l'exproprié. Au terme de la procédure destinée à en déterminer le montant, l'exproprié doit donc disposer d'une décision lui donnant la garantie que l'indemnité est un dû dont il peut réclamer le paiement à l'expropriant.

   En principe, c'est à cette fin qu'un jugement est prononcé sous une forme condamnatoire.

En matière d'expropriation, l'exécution des obligations de l'expropriant vis-à-vis de l'exproprié est toutefois prévue de manière spécifique par les articles 75 et suivants LEx-GE. En particulier, l'article 75 alinéa 1 et 77 LEx-GE prévoient d'une part que les indemnités d'expropriation doivent être payées pour le compte des ayants droit, en mains du conservateur du registre foncier, et d'autre part que la propriété des immeubles expropriés est acquise à l'expropriant de plein droit, dès le moment où l'expropriation est parfaite, c'est-à-dire dès le paiement de l'indemnité.

En d'autres termes, l'expropriant ne peut obtenir l'expropriation effective et le transfert de la propriété qu'après s'être acquitté du montant de l'indemnité d'expropriation en mains du conservateur du registre foncier. Il en résulte que l'exproprié ne perd sa qualité de propriétaire qu'à condition que l'expropriant ait au préalable opéré le versement de l'indemnité à laquelle celui-là a droit. Dans cette mesure, une décision condamnatoire n'est pas nécessaire pour garantir le paiement de l'indemnité, et la commission est donc tenue de statuer dans le cadre strictement défini par la loi, à savoir en se contentant de fixer le montant de l'indemnité.

Enfin, il faut observer d'une part que l'article 10 alinéa 2 LEx-GE permet à l'expropriant, dans un délai d'une année dès la date à laquelle la décision fixant l'indemnité est devenue définitive, de renoncer à l'expropriation, et d'autre part, que l'article 11 LEx-GE ouvre à l'exproprié, dans le cas d'une telle renonciation, une action en dommages et intérêts contre l'expropriant devant la Commission cantonale d'estimation et de conciliation en matière d'expropriation.

Il en découle qu'un jugement rendu sous la forme condamnatoire au stade de la procédure d'estimation, avec les difficultés qu'il poserait sur le plan juridique en cas de renonciation ultérieure à l'expropriation, ne correspond vraisemblablement pas au cadre légal posé par le législateur.

Par conséquent, et contrairement à la pratique suivie jusque-là, la commission se contentera dans la présente décision de constater le montant de l'indemnité due par la requérante.

4. Selon l'article 14 LEx, 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).

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).

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 (art. 23A LEx-GE; ACOM/121/2008 du 17 décembre 2008; ACOM/28/2002 du 7 mars 2002).

5. Les parties se sont entendues en l'espèce sur ce dernier point, rattachant l'atteinte au droit de propriété, avec raison, à la date d'exercice du droit de préemption par la requérante, soit au 13 septembre 2006.

6. En préambule, la commission relèvera que l'acompte de 100'000 fr. versés lors de la promesse de vente par les époux PLUCHON ne joue aucun rôle dans la présente espèce, dès lors qu'il a été démontré à satisfaction de droit que cette somme n'a pas été reçue par la citée, qui n'en a non plus tiré aucun produit. Le fait que la requérante ait versé aux époux PLUCHON un intérêt sur cette somme ne concerne pas la citée.

7. La commission de céans s'attachera à estimer la valeur vénale de l'immeuble uniquement en fonction de sa valeur de remplacement. Pour le type de bien considéré, qui n'a pas la vocation d'un immeuble de rendement, et qui de surcroît, en 5ème zone primaire, connaît des contraintes particulières liées aux normes de construction de la 3ème zone de développement, sa valeur sur le marché est déterminée par le montant dont le vendeur aura besoin pour acquérir un bien semblable.

8. S'agissant tout d'abord de la valeur du terrain au mètre carré, la contestation entre les parties se fonde sur la prise en compte d'une valeur de 450 fr. selon la requérante, et de 1'000 fr. selon la citée. Il est cependant intéressant de constater que l'expert mandaté par la requérante a lui-même fondé son estimation sur le « prix imposé ». Même s'il ne s'agit pas à proprement parler d'un prix imposé, dans la mesure où il s'agit surtout du montant maximum qu'admet l'État dans l'établissement de plans financiers pour la construction de logements après l'acquisition des terrains (ce qui en théorie n'empêche donc pas le vendeur et l'acheteur de convenir d'un prix inférieur ou supérieur), il faut tout de même relever que cet expert a retenu que la réalité du marché correspondait à ce que prévoyaient jusque-là les directives du DCTI.

Cependant, le resserrement du marché de l'immobilier a progressivement conduit à un décalage de plus en plus prononcé entre le prix de 450 fr. le mètre carré de terrain, auquel était limité un acheteur se trouvant ultérieurement dans l'obligation de présenter un plan financier au DCTI, et le prix auquel un vendeur pouvait prétendre vis-à-vis d'un acheteur voulant acquérir son propre logement.

C'est pour cette raison que sont entrées en vigueur, le 1er août 2006, de nouvelles directives modifiant le montant admis pour un terrain dans le cadre d'un plan financier. S'agissant de la zone préexistante 5, pour un terrain situé en zone de développement 3, le prix pour un terrain bâti ayant une affectation résidentielle est fixé à 1'000 fr. Ce prix maximum ne s'applique cependant qu'aux terrains vendus après le 17 mai 2006, pour les terrains bâtis en zone 5 de développement 3.

La commission retiendra que le prix de 1'000 fr. fixé dès cette date correspond à la réalité du marché. Le fait, comme le souligne la requérante, que les nouvelles directives du DCTI ont été présentées comme une mesure d'encouragement à la construction de logements, correspond au fait qu'il s'agissait en effet de permettre à des promoteurs immobiliers de conclure de nouvelles transactions à des prix réellement conformes au marché.

La question débattue par les parties quant au fait que la promesse de vente conclue par l'hoirie avec les époux PLUCHON est antérieure au 17 mai 2006 est sans incidence, puisqu'il s'agit uniquement d'estimer la valeur du bien à la date de l'exercice du droit de préemption par la requérante. Les parties en sont d'ailleurs convenues, comme cela a déjà été relevé plus haut. Or, le 13 septembre 2006, c'est bien le prix de 1'000 fr. au mètre carré qui correspondait à la valeur du terrain.

Etant donné que les directives susmentionnées fixent les prix des terrains uniquement en fonction de l'affectation des zones dans lesquelles ils sont situés, il n'est pas nécessairement non plus d'examiner si la parcelle litigieuse pourrait à terme bénéficier d'un coefficient d'utilisation du sol de 0,8 ou de 1,2.

Quant aux servitudes constituées à charge de la parcelle, il faut en estimer l'incidence en se plaçant dans la situation d'une transaction libre, opérée uniquement selon les lois du marché. Or, si l'acheteur fait valoir au vendeur les difficultés qu'il risque de connaître plus tard pour lever les servitudes, et prétend de ce fait à un prix réduit, cela demeure sans incidence sur le montant dont le vendeur aura, lui, besoin pour se reloger aux mêmes conditions. Par ailleurs, un acheteur souhaitant acquérir son propre logement en 5ème zone primaire de développement 3, considérera les servitudes croisées comme une garantie contre de grandes constructions, et conviendra donc avec le vendeur d'un prix faisant abstraction desdites servitudes.

9. Pour le terrain, la commission de céans fixera donc sa valeur vénale à 610'000 fr.

Les aménagements extérieurs (haies, clôtures, chemins, bordures, arbustes, engazonnement) sont estimés par la commission à une valeur de 53'300 fr, sensiblement plus proche de celle estimée par l'expert de la requérante que par celui de la citée.

La valeur à neuf de la villa est estimée à 600 fr. par mètre cube, pour 666 mètres cube, soit un total de 399'600 fr. Pour le garage, la valeur à neuf est estimée à 400 fr par mètres cubes pour 55 mètres cubes, soit un total de 22'000 fr.

La vétusté des bâtiments ne sera pas prise en compte par la commission, dans la mesure où les directives du DCTI, dans leur teneur au 13 septembre 2006, prévoyaient qu'à titre de mesure d'encouragement valable jusqu'au 31 décembre 2007, le taux de vétusté n'était pas pris en considération. Quand bien même il s'agit effectivement d'une mesure d'incitation limitée dans le temps, il n'est pas contestable qu'elle a eu une incidence immédiate et concrète sur les transactions qui se sont opérées à cette époque. D'un côté, le vendeur pouvait ainsi obtenir un prix plus élevé pour son bien, et de l'autre, l'acheteur, s'il s'agissait d'une personne ou d'une collectivité cherchant à construire des logements (comme en l'occurrence la requérante), savait que le plan financier qui serait ultérieurement présenté pourrait intégrer la valeur à neuf des bâtiments. Il n'y avait donc aucune raison pour que le taux de vétusté trouvât encore application durant cette période.

Enfin, les raccordements aux services publics seront estimés à 25'000 fr.

10. Il en résulte que la valeur totale de l'immeuble sera fixée à 1'109'900 fr., arrondie à 1'110'000 fr.

11. Reste encore à examiner les différents préjudices dont la citée demande l'indemnisation selon l'article 18 alinéa 1 lettre c LEx-GE.

S'agissant de la surveillance de la villa par le Service d'intervention rapide entre le 1er septembre et le 31 octobre 2006, la citée n'a pas démontré le lien existant entre cette dépense et l'exercice du droit de préemption par la requérante. La surveillance, en tant que nécessité, n'aurait en effet pas eu de raison de prendre fin sans autre un mois et demi après ce moment, ni de commencer 13 jours avant que la Ville ne manifeste son intention.

S'agissant des charges courantes de la maison entre septembre 2006 et mars 2007, la commission considère qu'il ne s'agit pas de dépenses résultant de l'expropriation, mais simplement de l'usage normal d'un logement.

Les primes d'assurances de bâtiment et ménage pour la période du 1er juin 2007 au 31 mai 2010 peuvent être considérées comme un dommage résultant de l'expropriation, puisque la citée était contrainte, pour protéger le bien préempté, de l'assurer au-delà de la date à partir de laquelle cette obligation serait passée aux époux PLUCHON. En revanche, les pièces versées au dossier montrent que l'obligation de renouveler le paiement de la prime d'assurance s'étendait du 1er au 30 juin 2006. A cette date, il est vraisemblable que le transfert de propriété en faveur des époux PLUCHON n'aurait pas encore eu lieu, et que la citée aurait donc prolongé l'assurance pour la prochaine période, soit celle s'étendant jusqu'au 31 mai 2007, sans demander le remboursement de la prime aux acquéreurs. Le dommage doit ainsi être estimé à 3'427,90 (5'104,90 fr - 1677 fr).

Quant aux impôts cantonaux et fédéraux de septembre 2006 à juillet 2009, la commission estime que la citée n'a pas démontré à satisfaction de droit qu'ils se rapportaient bien à l'immeuble en cause. Serait-ce toutefois le cas, qu'il s'agirait encore de se convaincre que l'hoirie aurait cessé, dès la vente, d'être débitrice de l'impôt sur la fortune pour un montant identique.

Les frais de géomètre et de contrôle de l'installation électrique résultent d'engagements antérieurs à la promesse de vente avec les époux PLUCHON, ou du moins contemporains à cette dernière, et en tous les cas antérieurs de plusieurs semaines à l'exercice du droit de préemption. Il ne saurait donc y avoir de lien de causalité avec ce dernier.

Les frais d'avocat n'ont pas été prouvés. En outre, bien que n'ayant pas fait l'objet d'explications particulières, ils semblent a priori avoir été engagés dans le cadre de la procédure devant le Tribunal administratif, laquelle a été perdue par la citée. Il n'y a pas de raison de considérer qu'il s'agit là d'un dommage dont la requérante devrait supporter la responsabilité.

Enfin, les frais d'expertise pour l'estimation de la valeur de l'immeuble ne peuvent être considérés comme le corollaire indispensable d'une mesure d'expropriation, mais comme une démarche dont l'opportunité dépendait entièrement de la citée.

12. Au vu de ce qui précède, l'indemnité due par la requérante à la citée sera fixée à 1'113'427,90, arrondie à 1'113'400 fr.

13. Par souci de simplification et compte tenu des sommes représentant d'une part la valeur vénale de l'immeuble et d'autre part le préjudice lié à l'expropriation, la commission fixera à 5% l'intérêt dû sur le montant total de l'indemnité, en ramenant son point de départ au 13 septembre 2006.

14. Les frais de la présente procédure seront mis à la charge de la requérante (art. 60 al. 1 LEx-GE), et arrêtés à 3'000 fr.

15. Une indemnité de procédure de 5'000 fr, valant participation aux frais d'avocat de la citée, sera mise à la charge de la requérante (art. 60 al. 3 LEx-GE).

PJ81

PAR CES MOTIFS

LA COMMISSION CANTONALE DE CONCILIATION ET D'ESTIMATION

EN MATIERE D'EXPROPRIATION

1. déclare recevable la requête en indemnisation déposée le 6 mai 2009 par la Ville de Genève;
2. fixe l'indemnité due par la Ville de Genève à l'hoirie HALDIMANN à 1'113'400 fr;
3. dit que cette somme porte intérêt à 5% dès le 13 septembre 2006;
4. condamne la Ville de Genève aux frais de la procédure, qui s'élèvent à 3'000 fr;
5. condamne la Ville de Genève à verser à l'hoirie HALDIMANN une indemnité de procédure de 5'000 fr;
6. dit que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif (18 rue du Mont-Blanc, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification; l'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant; il doit être accompagné de la décision attaquée et des autres pièces dont dispose le recourant;
7. communique la présente décision à :
   a. Ville de Genève;
   b. Hoirie HALDIMANN, représentée par Me Bénédict FONTANET.

Siégeant : Monsieur Olivier BINDSCHEDLER TORNARE, président;
Messieurs Etienne NAGY et Théodore NECKER, membres.

Au nom de la Commission :

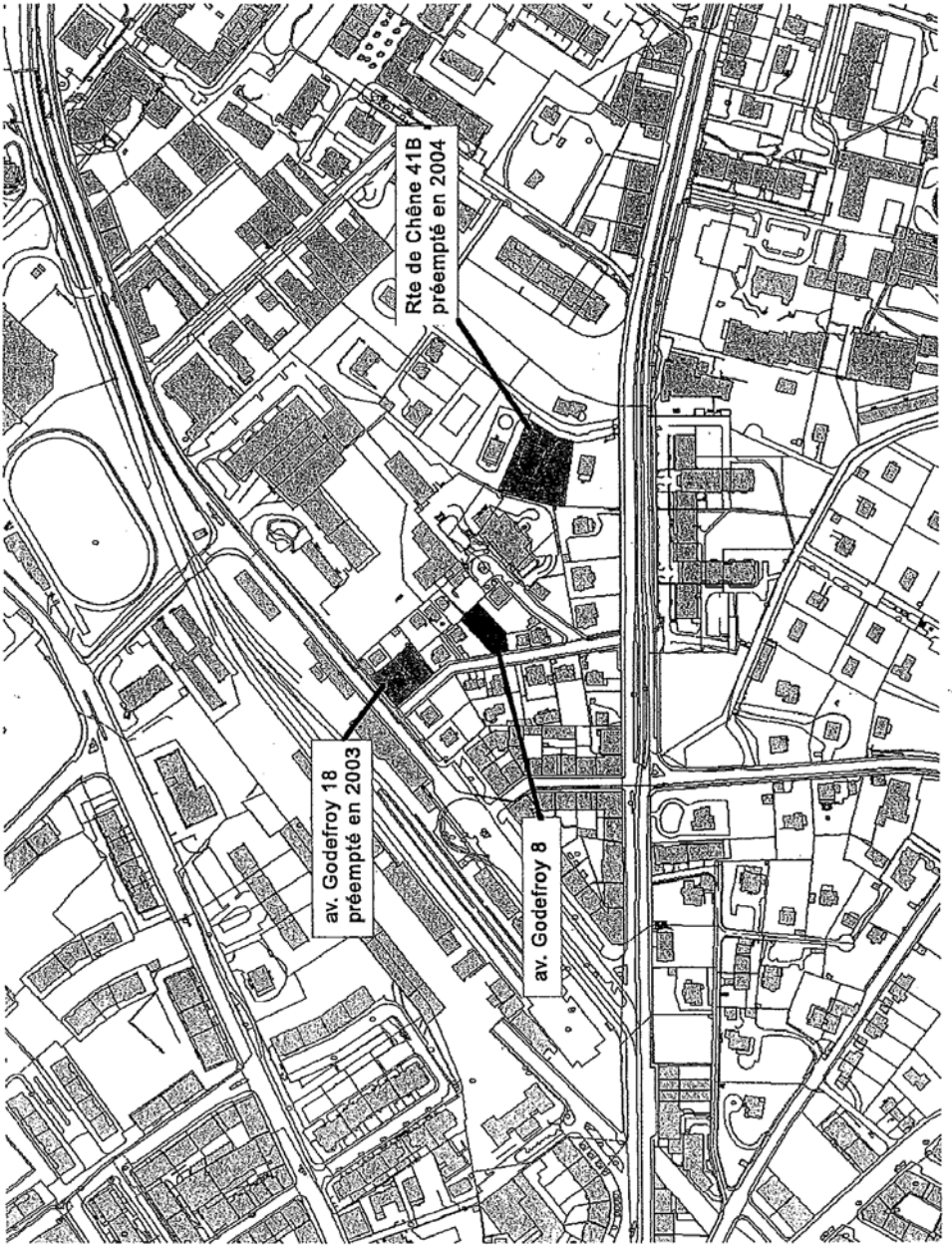
Le président

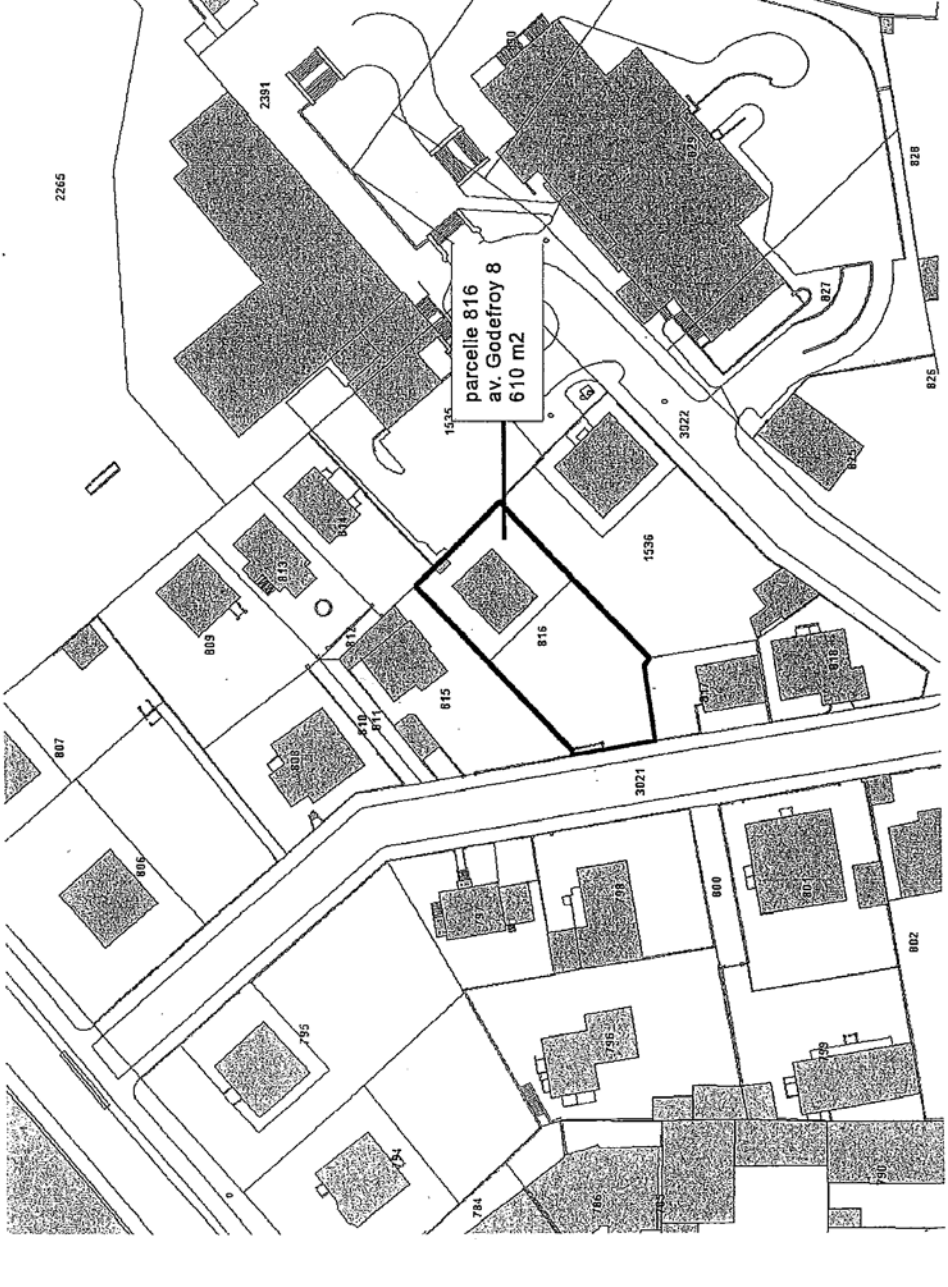
Olivier BINDSCHEDLER TORNARE

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le 02 JUIN 2010

La greffière


Rte de Chêne 41B
préempté en 2004
av. Godefroy 18
préempté en 2003
av. Godefroy 8


parcelle 816
av. Godefroy 8
610 m2
816
1536
3021
3022
2265
2391