



Droit de préemption

Des propriétaires gagnent face à l'Etat



Michel Schmidt
Avocat

Les autorités judiciaires genevoises et le Tribunal fédéral donnent raison à des propriétaires de villa!

Par un arrêt du 5 septembre 2013, le Tribunal fédéral a mis fin à une procédure en donnant raison à des propriétaires de villa, située en zone de développement, qui se sont opposés au prix imposé par l'Etat dans l'exercice de son droit de préemption.

En clair, le Tribunal fédéral a condamné la pratique administrative du Département tendant à fixer à CHF 1'000.- par m² le prix de leur terrain.

Contexte juridique

Les articles 3 et ss de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) autorisent le Conseil d'Etat, lorsque le canton exerce son droit de préemption, à acquérir le bien-fonds au prix et condition fixés dans un acte de vente entre les propriétaires de la villa et les futurs acquéreurs potentiels ou à offrir d'acquérir le bien-fonds au prix et condition fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre, de recourir à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de la Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE).

En d'autres termes, si les vendeurs s'opposent au prix fixé unilatéralement par le Conseil d'Etat et qui ne correspondrait pas au prix convenu avec les acquéreurs initialement pressentis, une procédure d'expropriation doit être initiée.

Or, l'article 14 LEx-GE prévoit que cette expropriation ne peut avoir lieu que moyennant une indemnité pleine et entière. Cette 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 (art. 18 LEx-GE).

La date déterminante pour le calcul de cette valeur du bien immobilier est celle où le Conseil d'Etat a décidé d'exercer son droit de préemption (ATA/517/1997).

Le cas d'espèce

Sur la base de ces dispositions légales, la Commission cantonale genevoise de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, suivie par la Cour de Justice de la Chambre administrative genevoise et par le Tribunal fédéral, a jugé que l'expropriation formelle prononcée par le Conseil d'Etat, visant à acquérir la parcelle des propriétaires en question, ne pouvait être ordonnée qu'à la valeur vénale du bien immobilier, et non sur la base d'une pratique administrative visant notamment à fixer automatiquement un montant de CHF 1'000.- le m² pour la parcelle visée.

La Commission précitée a ainsi clairement établi que le montant maximum du terrain de CHF 1'000.- le m² découlant de la pratique administrative suivie par le Département ne correspondait en tout état de cause pas à la définition de la valeur vénale devant permettre au vendeur de pouvoir racheter un bien immobilier dans des conditions similaires.

Dans son arrêt du 5 septembre 2013, le Tribunal fédéral a clairement validé cette prise de position de la Commission précitée en ajoutant par ailleurs que pour

calculer le prix au m², un comparatif des actes d'achat de différentes parcelles voisines situées en zone «ordinaire» pouvait être suivi.

La Commission précitée a fixé le prix de la valeur vénale du bien immobilier devant être versé par le Conseil d'Etat aux propriétaires en se basant sur une pondération entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement de ce bien, notamment en se référant à un prix de CHF 1'200.- le m² pour le terrain et un estimatif du bâti diminué par un taux de vétusté (ATF 1C_141/2013).

Les chiffres

Les propriétaires en question avaient signé un acte de vente de leur bien immobilier pour un montant de CHF 1'350'000.-.

L'Etat a exercé son droit de préemption pour un montant de CHF 1'040'000.-.

La Commission précitée a augmenté la valeur vénale devant être payée par le Conseil d'Etat à CHF 1'225'000.-.

La décision de cette Commission a ensuite été ratifiée par la Chambre administrative de la Cour de Justice et par le Tribunal fédéral qui ont par ailleurs également condamné le Conseil d'Etat aux dépens judiciaires.

Sur la base de ce qui précède, nous invitons nos lecteurs à faire preuve d'une attention toute particulière dans la fixation de la valeur vénale de leur bien immobilier lors de l'exercice du droit de préemption par l'Etat de Genève.

Notre permanence juridique reste pour le surplus à l'entière disposition des membres pour tout complément d'information. ■