



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4361/2018-AMENAG

ATA/930/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 septembre 2020

dans la cause

Mesdames Marceline et Valérie GANS

représentées par Me Bénédic Fontanet, avocat

contre

CONSEIL D'ÉTAT

et

**COMMUNAUTÉ DE PROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES PLATEAU DE
CHAMPEL « B »**

Madame Carmen et Monsieur Patrick BRON

Monsieur Gaetano CAMPANILE

Monsieur Éric HOFMAN

LABORATOIRE MEDIDOM SA

Monsieur Georges MOURGUE D'ALGUE

Monsieur Olivier MOURGUE D'ALGUE

Madame Véronique MULLER CAMPANILLE

SI RIEU-MIDI SA

TRADEVCOGEN INVESTMENT SA
TRADEVCOGEN TRADING SA
COMMUNAUTÉ DE PROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES PLATEAU DE
CHAMPEL « A »
Madame Christiane MEIER et Monsieur Robert ALLALOUF
Madame Céline et Monsieur Claude-André ANTILLE
Monsieur Thi Bao VAN BRANDENBURG VAN DER GRONDEN
Monsieur Alain GOLAY
Madame Carole GURUNLIAN
Monsieur Didier HAGGER
Madame Isabelle et Monsieur François MOSER
Madame Christiane PERRUCHOUD
Madame Laurence SECHAUD
Madame Corinne et Monsieur Benedikt VON TSCHARNER
Madame Anita WEIL BENADOR
Madame Clara ZARILLO et Hoirie de Feu Monsieur Vincenzo ZARILLO
COMMUNAUTÉ DE PROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES LOUIS-CURVAL 4
Madame Diana et Monsieur Olivier BERNHEIM
Madame Nadia COLLINS
Madame Anne-France et Monsieur Robert EQUEY
FINANCIÈRE MONT-BLANC SA
Madame Karin KÜRSTEINER et Monsieur Uwe GUDAT
Madame Razane HANNA DAHER
Monsieur Henri KHAYAT
Madame Sima MIQDADI et Monsieur Nicolas SIKIAS
Madame Laila OMAR
Madame Lubna OMAR
Monsieur Philippe SIKIAS
Madame Elène VINOKOUROV et Monsieur Nicolas SESTITO
Monsieur Christian MARTI
Monsieur Jean-Michel MARTI
Monsieur Luc MARTI, appelés en cause
représentés par Mes Pascal Marti et Michel Schmidt, avocats

EN FAIT

- 1) Madame Marceline GANS était propriétaire jusqu'en 2012 de la parcelle n° 1'854, feuille 73, de la commune de Genève-Plainpalais, de 3'391 m², sise Avenue de Miremont 2, 1206 Genève en troisième zone ordinaire de construction, sur laquelle est érigé un bâtiment à destination de garage. Depuis 2012, Madame Valérie GANS est propriétaire de la parcelle et Mme Marceline GANS en est l'usufruitière.
- 2) Le 4 octobre 1950, la propriétaire d'alors et les propriétaires des immeubles voisins ont signé une convention devant notaire, prévoyant la renonciation à la construction d'un bâtiment de six étages, prévu le long de l'avenue de Miremont sur la parcelle, en échange de la possibilité de construire le parking sur la quasi-totalité de la surface du bien-fonds avec une hauteur limitée. Pour cette raison, la parcelle est notamment grevée d'une servitude de non-bâti au-delà de l'altitude de 420 m, correspondant à la dalle supérieure du parking. La presque totalité des parcelles avoisinantes sont au bénéfice de plusieurs servitudes limitant les possibilités de bâtir. Il s'agit de servitudes de droit de jour et de vue, de droit de passage et des servitudes de limitation de la hauteur des constructions.
- 3) En janvier 2015, les mandataires de la propriétaire ont contacté le département devenu depuis lors celui du territoire (ci-après : le département) pour obtenir des renseignements sur la procédure de radiation des servitudes en vue de construire un immeuble d'habitation par surélévation du bâtiment existant.

Il s'en est suivi plusieurs échanges de courriers et courriels ainsi que des réunions avec l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : l'OCLPF) en vue de la préparation du lancement d'une procédure d'expropriation des servitudes identifiées comme bloquant le projet de réalisation de l'immeuble.

En janvier 2016, la propriétaire a contacté, en vain, les septante-huit copropriétaires concernés, en vue de la radiation de gré à gré de leurs servitudes.

En septembre 2017, l'OCLPF en a fait de même par un courrier dans lequel le directeur de la planification et des opérations foncières précisait qu'en cas d'échec des négociations, le département pourrait proposer au Conseil d'État de faire déclarer d'utilité publique la réalisation du bâtiment par le Grand Conseil, ce qui était le préalable obligatoire à toute procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les propriétaires, par l'entremise de deux avocats, ont quantifié la moins-value liée à l'expropriation des servitudes à environ CHF 2 millions, sans considérer d'éventuelles pertes locatives liées aux travaux.

Le 30 novembre 2017, un projet de loi déclarant d'utilité publique la réalisation du bâtiment prévu a été soumis pour commentaire aux mandataires de la propriétaire.

- 4) Parallèlement, la propriétaire a envisagé plusieurs projets de construction sur sa parcelle.

En 2015 et 2016, ses deux projets de construction ont fait l'objet de deux refus d'entrée en matière successifs par le département : décision DD 108'493/1 du 30 novembre 2015 et décision DD 108'778/1 de refus d'entrée en matière du 8 mars 2016

Le 3 mai 2016, une requête DD 109'018/1 portant sur un troisième projet de construction d'un immeuble mixte de logements HLM et libres, commerces et bureaux a été déposé auprès du département.

L'autorisation DD 109'018/1 a été délivrée le 10 avril 2019. Un recours a été déposé à son encontre auprès du Tribunal administratif de première instance, lequel a suspendu la procédure jusqu'à droit connu dans la présente procédure.

- 5) a. Dans sa séance du 31 octobre 2018, le Conseil d'État a décidé de ne pas donner suite à la demande de la propriétaire et de ses mandataires de procéder à l'expropriation des servitudes restreignant la réalisation d'un bâtiment prévu selon la DD 109'018.

Le projet envisagé, la convention de 1950 ainsi que l'analyse détaillée de la parcelle avaient mis en lumière le fait que la presque totalité des biens-fonds avoisinants étaient bénéficiaires de plusieurs servitudes faisant obstacle à la réalisation de la construction prévue.

En l'absence d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) et en raison de l'incertitude juridique et politique entourant la démarche nécessitant l'adoption d'un projet de loi ad hoc et sa mise en œuvre par le Conseil d'État et vu la détermination des voisins de s'opposer à ce type de démarche, le risque était très élevé de ne pas parvenir à faire aboutir un tel projet.

Le conseiller d'État chargé du département était délégué pour le suivi du dossier et était autorisé à transmettre l'extrait du procès-verbal à Mmes GANS et leurs mandataires, ainsi qu'aux opposants et propriétaires des biens-fonds avoisinants par le biais de leurs mandataires respectifs.

b. Par courrier du 9 novembre 2018, le conseiller d'État a transmis l'extrait du procès-verbal de la séance du 31 octobre 2018 pour information à Mmes GANS.

Le Conseil d'État avait estimé qu'il convenait de ne pas donner suite à la requête visant l'ouverture d'une procédure d'expropriation en vue de la réalisation d'un immeuble. En effet, compte tenu des incertitudes tant juridiques que politiques entourant la faisabilité d'une telle procédure en zone ordinaire et en l'absence d'un PLQ, le Conseil d'État avait estimé que le risque était très élevé de ne pas parvenir à faire adopter un projet de loi ad hoc au sens de l'art. 3 al. 1 let. a de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEX-GE - L 7 05) par la commission du Grand Conseil, respectivement par le Grand Conseil, notamment vu la détermination des septante-huit propriétaires et vingt-cinq locataires de s'opposer à ce type de démarche.

Cette décision ne concernait que la demande d'introduction d'une procédure d'expropriation diligentée en relation avec la DD 109'018 et ne concernait pas toute procédure d'expropriation en lien avec la parcelle.

6) a. Le 11 décembre 2018, Mmes GANS ont demandé au département de reconsidérer la décision relative à l'abandon de la procédure d'expropriation prise le 31 octobre 2018 ainsi que celle du 9 novembre 2018.

b. Par décision sur reconsidération du 30 janvier 2019, le Conseil d'État a refusé d'entrer en matière, les conditions de la reconsidération n'étant pas remplies.

7) Par acte du 12 décembre 2018, Mmes GANS ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision relative à l'abandon de la procédure d'expropriation qui faisait l'objet de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil d'État du 31 octobre 2018 et du courrier du 9 novembre 2018.

Elles ont conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause au Conseil d'État pour nouvelle décision ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Leur droit d'être entendues avait été violé. Elles auraient eu de nombreux arguments à opposer au Conseil d'État avant que la décision ne soit prise. Les documents produits étaient « truffés de contrevérités ». Les autorités avaient violé le principe de la bonne foi en leur donnant des assurances. Cela faisait cinq ans que le canton les confortait dans le fait que si elles répondaient favorablement aux nombreuses exigences de l'administration, la procédure d'expropriation serait lancée. Elles s'étaient comportées de manière loyale, satisfaisant aux nombreuses demandes du canton. Le projet de construction avait convenu à l'administration puisque celle-ci avait annoncé aux voisins que l'État comptait déclarer d'utilité

publique le projet de construction et que s'ils n'acceptaient pas la radiation de servitudes en leur faveur, les servitudes allaient être expropriées. Le projet de loi était prêt à être déposé et leur avait été communiqué. Sur la base des assurances données, elles avaient notamment fait réaliser huit projets de rénovation surélévation par des architectes, uniquement afin de satisfaire aux demandes de l'État, eu de très nombreux échanges et rendez-vous avec les autorités s'agissant tant du projet de construction que de la procédure d'expropriation qui était « à bout touchant », et dû assumer de très importants frais – plus de CHF 350'000.- – d'architectes, géomètres, divers prestataires, émoluments, avocats, etc.

- 8) Le 1^{er} février 2019, les recourantes ont complété leur recours, persistant dans leurs conclusions. Les pièces produites (courriels, courriers et procès-verbaux de séances) confirmaient que la décision entreprise – en plus de consacrer une violation de leur droit d'être entendues ainsi qu'une violation du principe de la bonne foi des autorités – était fondée sur un état de fait biaisé et « truffé de contrevérités ».
- 9) Le 1^{er} avril 2019, le département a conclu à l'irrecevabilité des conclusions prises par Mmes GANS en annulation de la décision du 31 octobre 2018, matérialisée par l'extrait de procès-verbal de la séance du Conseil d'État.

Si par impossible le recours devait être déclaré recevable, il devait être rejeté. Le choix du Conseil d'État d'initier ou non une procédure d'expropriation ne dépendait que de sa libre appréciation, de sorte que la chambre administrative ne pouvait pas contrôler l'opportunité de la décision. Mmes GANS connaissaient les points importants de la procédure, sur lesquels elles avaient pu donner leur avis. Les autorités cantonales leur avaient rappelé les difficultés d'une telle procédure et ses écueils. Elles ne pouvaient pas ignorer que des opposants, au nombre de septante-huit, s'étaient montrés hostiles à la procédure.

Les autorités n'avaient jamais adopté un comportement contradictoire à l'égard de Mmes GANS qui les avaient approchées afin d'être orientées dans les démarches liées à la radiation des servitudes, ce que les autorités avaient fait. Le Conseil d'État avait ensuite décidé de ne pas accéder à leur demande d'entamer une procédure d'expropriation, à la suite d'une instruction complète et minutieuse du dossier. Il n'existait aucun droit à ce que le Conseil d'État s'engage à introduire des procédures d'expropriation sur demande d'un administré.

- 10) Entre le 10 avril et le 13 mai 2019, les recourantes et le département ont produit des écritures portant sur un éventuel conflit d'intérêts d'une juriste représentant le Conseil d'État.
- 11) Le 26 juillet 2019, les recourantes ont répliqué persistant dans leurs conclusions et demandant l'audition de la juriste précitée. L'autorisation de construire DD 109'018 avait été délivrée le 10 avril 2019, ce qui démontrait que la

construction envisagée était soutenue par les autorités compétentes jusqu'au revirement de situation inadmissible.

- 12) Le 4 septembre 2019, la Communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B », Madame Carmen et Monsieur Patrick BRON, Monsieur Gaetano CAMPANILE, Monsieur Éric HOFMAN, Laboratoire Medidom SA, Monsieur Georges MOURGUE D'ALGUE, Monsieur Olivier MOURGUE D'ALGUE, Madame Véronique MULLER CAMPANILLE, SI Rieu-Midi SA, Tradevcogen Investment SA, Tradevcogen Trading SA, Communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « A », Madame Christiane MEIER et Monsieur Robert ALLALOUF, Madame Céline et Monsieur Claude-André ANTILLE, Monsieur Thi Bao VAN BRANDENBURG VAN DER GRONDEN, Monsieur Alain GOLAY, Madame Carole GURUNLIAN, Monsieur Didier HAGGER, Madame Isabelle et Monsieur François MOSER, Madame Christiane PERRUCHOUD, Madame Laurence SECHAUD, Madame Corinne et Monsieur Benedikt VON TSCHARNER, Madame Anita WEIL BENADOR, Madame Clara ZARILLO et Hoirie de Feu Monsieur Vincenzo ZARILLO, Communauté de propriétaires par étages Louis-CURVAL 4, Madame Diana et Monsieur Olivier BERNHEIM, Madame Nadia COLLINS, Madame Anne-France et Monsieur Robert EQUEY, Financière Mont-Blanc SA, Madame Karin KÜRSTEINER et Monsieur Uwe GUDAT, Madame Razane HANNA DAHER, Monsieur Henri KHAYAT, Madame Sima MIQDADI et Monsieur Nicolas SIKIAS, Madame Laila OMAR, Madame Lubna OMAR, Monsieur Philippe SIKIAS, Madame Elène VINOKOUROV et Monsieur Nicolas SESTITO, Monsieur Christian MARTI, Monsieur Jean-Michel MARTI et Monsieur Luc MARTI (ci-après : la communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B » et consorts) ont sollicité leur appel en cause. Ils étaient directement concernés par la procédure, étant voisins directs de la parcelle litigieuse et au bénéfice des servitudes concernées par une éventuelle expropriation.

Dans le cadre de la procédure de recours contre la DD 109'018 auprès du TAPI, enregistrée sous le numéro de cause A/2098/2019, ils avaient appris que Mmes GANS avaient recouru contre la prise de position du Conseil d'État refusant d'entamer une procédure d'expropriation de servitudes nécessaire à la réalisation du projet de construction. Ils avaient reçu chacun un courrier de l'OCLPF du 8 septembre 2017 leur demandant d'accepter la radiation des différentes servitudes (droit de jour et de vue, droit de passage, circulation et usage de parc et de limitation de hauteur de constructions). Le 6 octobre 2017, les différents propriétaires riverains s'étaient déterminés en concluant au refus de la radiation ou création de nouvelles servitudes affectant leurs fonds, dans la mesure où la constitution et l'inscription des servitudes avaient été prévues par une convention du 4 octobre 1950 et qu'une expropriation constituerait une grave atteinte à leur droit de propriété. Ils étaient fermement opposés au projet de construction des

intéressées et à l'expropriation de leurs servitudes pour ce faire. Les conditions de leur appel en cause étaient réunies.

- 13) Le 3 octobre 2019, la communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B » et consorts ont relevé que le TAPI, dans la cause A/2098/2019, souhaitait être tenu informé de l'évolution de la présente procédure, de sorte qu'il était manifeste qu'il se justifiait d'ordonner leur appel en cause.
- 14) Le 8 octobre 2019, le département s'est rapporté à justice s'agissant de la demande d'appel en cause de la communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B » et consorts. Toutefois, l'issue de la présente procédure ne les concernait qu'indirectement.
- 15) Le 11 octobre 2019, les recourantes ont conclu au rejet de la demande d'appel en cause.
- 16) Le 1^{er} novembre 2019, la communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B » et consorts ont persisté dans leur requête d'appel en cause.
- 17) Par arrêt du 7 avril 2020, la communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B » et consorts ont été appelés en cause.
- 18) Le 18 mai 2020, la communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B » et consorts ont déposé des observations, concluant principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet. Les frais et dépens de la procédure devaient être mis à la charge des recourantes.

En plus de l'expertise chiffrant à 2 millions la moins-value sur les immeubles PPE Champel 24, Champel 26 et Louis-Curval 4, la perte de luminosité provoquée par les bâtiments à construire entraînerait une perte de valeur supplémentaire.

Il s'agissait d'une décision que le Conseil d'État prenait en pure opportunité et cela même si les conditions légales permettant de procéder par la voie de l'expropriation étaient remplies. La décision n'était pas arbitraire mais fondée sur les faits tels qu'exposés dans la décision et l'absence de PLQ.

- 19) Le 15 juin 2020, le département a renoncé à déposer des observations.
- 20) Le 15 juillet 2020, les recourantes ont répliqué, persistant intégralement dans leurs conclusions et écritures. Elles demandaient l'audition de la juriste du département, de leur architecte ainsi que de leur régie immobilière qui avaient eu contact avec le département. Elles produisaient tous les courriers et courriels en lien avec la levée des servitudes demandée.

- 21) Le 6 août 2020, les parties ont été informées que la cause avait été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 31 al. 2 lat. a, 62 et 81C al. 3 LEx-GE ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

Concernant la qualité pour recourir des recourantes, la question sera laissée indécise de savoir si les dispositions visant la constatation de l'utilité publique en vue d'une expropriation, dont elles se prévalent, permettent d'admettre qu'elles disposent d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 60 al. 1 LPA, compte tenu de ce qui suit.

- 2) Les recourantes concluent à l'audition de de la juriste du département, de leur régie et de l'architecte.

Selon la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral et reprise par la chambre de céans (ATA/654/2020 du 7 juillet 2020 consid. 3a ; ATA/1809/2019 du 17 décembre 2019 consid. 2a et les références citées), tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), repris par l'art. 41 LPA, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêts du Tribunal fédéral 2C_545/2014 du 9 janvier 2015 consid. 3.1) de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

En l'espèce, les personnes dont l'audition est requise ne sont que des représentants des parties. Celles-ci ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit dans un double échange d'écritures en faisant valoir leur argumentation de façon détaillée et la chambre de céans est en possession d'un dossier complet contenant notamment tous les échanges entre le département et les représentants des

recourantes. Les mesures requises ne sont donc pas nécessaires pour trancher le litige en toute connaissance de cause.

Il ne sera par conséquent pas donné suite à la requête des recourantes.

- 3) Le recours porte sur la décision du Conseil d'État de ne pas soumettre au Grand Conseil un projet de loi déclarant d'utilité publique le projet de construction des recourantes, en ne donnant pas suite à leur demande.
- 4) a. En vertu de l'art. 1 LEx-GE, le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être exercé pour des travaux ou des opérations d'aménagement qui sont dans l'intérêt du canton ou d'une commune (al. 1) ; il ne peut être exercé que dans la mesure nécessaire pour atteindre le but poursuivi (al. 2).

À teneur de l'art. 2 LEx-GE, peuvent notamment faire l'objet de l'expropriation les droits réels immobiliers (propriété et droits réels restreints), les droits immobiliers résultant des dispositions légales en matière de rapports de voisinage, les droits personnels portant sur des immeubles (al. 1) ; l'expropriation peut être totale ou partielle, définitive ou temporaire (al. 2).

L'art. 30 LEx-GE prescrit que, lorsque l'utilité publique a été constatée par le Grand Conseil, le Conseil d'État décrète l'expropriation des immeubles et des droits dont la cession est nécessaire à l'exécution du travail ou de l'ouvrage projeté.

b. La constatation de l'utilité publique ne peut résulter, dans une première hypothèse, que d'une loi déclarant de manière ponctuelle l'utilité publique d'un travail ou d'un ouvrage déterminé, d'une opération d'aménagement ou d'une mesure d'intérêt public et désignant, sur présentation des pièces mentionnées par l'art. 24 LEx-GE, les immeubles ou les droits dont la cession est nécessaire, sous réserve d'une spécification plus complète par le Conseil d'État dans l'arrêté décrétant l'expropriation (art. 3 al. 1 let. a LEx-GE) ou, dans la seconde hypothèse, que d'une loi décrétant d'une manière générale l'utilité publique des travaux, d'opérations d'aménagement dont elle prévoit l'exécution ou de mesures d'intérêt public et appliquant à ceux-ci les dispositions légales sur l'expropriation (art. 3 al. 1 let. b LEx-GE) .

Ainsi, en zone ordinaire de construction, sont déclarés d'utilité publique au sens de l'art. 3 al. 1 let. b de la LEx-GE l'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement d'un PLQ, soit le tracé des voies de communication et les conduites d'eau et d'énergie, notamment (art. 3 al. 2 et al. 7 loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 - LExt - L 1 40). Ainsi, pour la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics, la voie de l'expropriation est ouverte sans qu'il faille, au préalable, requérir

expressément du Grand Conseil une constatation de l'utilité publique, cette constatation ayant été faite une fois pour toutes. Le Conseil d'État peut ainsi décider de l'expropriation sur cette base.

En revanche, s'agissant de la levée des servitudes empêchant la réalisation d'un PLQ, en zone ordinaire, dont 60 % au moins des surfaces de plancher sont destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens de l'art. 15 et ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), le Grand Conseil peut déclarer l'utilité publique de la réalisation du plan (art. 7 LExt), ce qui correspond à l'alternative prévue à l'art. 3 al. 1 let. a LEx-GE, soit l'adoption d'une loi déclarant de manière ponctuelle l'utilité publique.

À noter que ce même mécanisme, soit l'existence d'une disposition prévoyant de manière générale l'utilité publique et celle d'une disposition prévoyant l'adoption d'une loi ad hoc par le Grand Conseil, respectivement dans le cas des éléments de base du programme d'équipement et dans le cas de l'édification de logements d'utilité publique, est également prévu pour les PLQ sis en zones de développement par les art. 3 al. 3 et 8 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et l'art. 6A LGZD. Le principe d'une généralisation de l'utilité publique de la levée des servitudes, dans les situations visées par les art. 6A LGZD et 7 LExt avait été votée par le parlement genevois le 29 août 2002 mais annulé par votation populaire le 18 mai 2003.

Il découle de ce qui précède que la nécessité d'une loi ad hoc, permettant de lever les servitudes empêchant la réalisation d'un PLQ, en zone ordinaire ou en zone de développement, est ancrée dans la loi et qu'en dehors des situations, dans lesquelles le législateur a voulu permettre qu'une expropriation de servitudes soit possible, aucune disposition ne prévoit la possibilité de déclarer en l'absence d'un PLQ l'utilité publique d'une construction pour permettre l'expropriation de servitudes. En effet, comme le retient la doctrine, le système est conçu pour permettre de lever toute servitude restreignant des droits à bâtir pour autant que ces droits découlent d'un plan localisé de quartier et prévoient la construction d'au moins 60 % de logements sociaux (François BELLANGER, La déclaration d'utilité publique à Genève, in *La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, Thierry TANQUEREL et François BELLANGER éd., 2009, p. 69).

Il appert que la décision de soumettre au Grand-Conseil un projet de loi visant à l'expropriation des servitudes, en l'absence de PLQ, est de la compétence du Conseil d'État et relève de la pure opportunité.

En conséquence, le choix d'y renoncer ne peut être examiné par la chambre de céans, laquelle, selon l'art. 61 LPA, n'est pas compétente pour apprécier

l'opportunité d'une décision, sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce (art. 61 al. 2 LPA).

- 5) Les recourantes invoquent une violation de leur droit d'être entendues, l'état de fait retenu par le Conseil d'État contenant selon elles des « contrevérités ».

Toutefois, elles ne détaillent pas leur grief et n'expliquent pas en quoi ces prétendues inexactitudes auraient influencé la décision ni même en quoi elles impliqueraient une violation du droit d'être entendu.

Le dossier contient de nombreux échanges de courriers et courriels entre les représentants des recourantes, leurs mandataires et le département. Des réunions ont eu lieu et les recourantes ont eu ainsi le loisir de s'exprimer sur le projet et de solliciter de nombreux renseignements concernant la procédure.

En conséquence, le grief sera écarté.

- 6) Les recourantes invoquent une violation du principe de la bonne foi concernant le comportement du département.

En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), en vertu duquel les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi (ATF 144 II 49 consid. 2.2). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Les organes de l'État et les particuliers doivent en effet s'abstenir d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2) et doivent adopter un comportement loyal et digne de confiance dans les actes avec autrui.

Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore (4) qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 141 V 530 consid. 6.2 et les références citées).

Les pièces figurant au dossier démontrent que le département a examiné et envisagé toutes les possibilités pour satisfaire les demandes des recourantes notamment en intervenant auprès des voisins afin de négocier une radiation de

leurs servitudes. Si la décision finale ne correspond pas à leurs attentes, elles n'allèguent toutefois pas, et ce à juste titre à teneur des pièces figurant au dossier, avoir reçu des assurances quant à l'expropriation des servitudes.

À cela s'ajoute, que dans un mémo du mandataire des recourantes, datant du 10 avril 2013, figure en toutes lettres la condition de l'existence d'un PLQ en force pour que les dispositions permettant la déclaration d'utilité publique d'un projet en vue de l'expropriation des servitudes de droit privé puissent être appliquées.

Ainsi, les conditions d'application de la protection invoquée ne sont pas remplies et, en outre, les recourantes ne sauraient prétendre de bonne foi n'avoir pas été informées de tous temps de l'incertitude quant à la réalisation de leur demande d'expropriation. Le grief sera donc écarté.

- 7) Concernant l'autorisation de construire dont se prévalent les recourantes, il convient de rappeler que les servitudes de droit privé restreignant les possibilités de construire n'ont pas de portée par rapport aux normes de droit public régissant l'adoption des PLQ ou la délivrance des autorisations de construire.
- 8) En conséquence, entièrement infondé, le recours sera rejeté en tant qu'il est recevable.

Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des recourantes (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimés, pris solidairement, à la charge solidaire des recourantes.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette en tant qu'il est recevable le recours interjeté le 12 décembre 2018 par Mesdames Marceline et Valérie GANS contre la décision du Conseil d'État du 31 octobre 2018 ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge solidaire de Mesdames Marceline et Valérie GANS ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la Communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « B », Madame Carmen et Monsieur Patrick BRON, Monsieur Gaetano CAMPANILE, Monsieur Éric HOFMAN, Laboratoire Medidom SA, Monsieur Georges MOURGUE D'ALGUE, Monsieur Olivier MOURGUE D'ALGUE,

Madame Véronique MULLER CAMPANILLE, SI Rieu-Midi SA, Tradevcogen Investment SA, Tradevcogen Trading SA, Communauté de propriétaires par étages plateau de Champel « A », Madame Christiane MEIER et Monsieur Robert ALLALOUF, Madame Céline et Monsieur Claude-André ANTILLE, Monsieur Thi Bao VAN BRANDENBURG VAN DER GRONDEN, Monsieur Alain GOLAY, Madame Carole GURUNLIAN, Monsieur Didier HAGGER, Madame Isabelle et Monsieur François MOSER, Madame Christiane PERRUCHOU, Madame Laurence SECHAUD, Madame Corinne et Monsieur Benedikt VON TSCHARNER, Madame Anita WEIL BENADOR, Madame Clara ZARILLO et Hoirie de Feu Monsieur Vincenzo ZARILLO, Communauté de propriétaires par étages Louis-CURVAL 4, Madame Diana et Monsieur Olivier BERNHEIM, Madame Nadia COLLINS, Madame Anne-France et Monsieur Robert EQUEY, Financière Mont-Blanc SA, Madame Karin KÜRSTEINER et Monsieur Uwe GUDAT, Madame Razane HANNA DAHER, Monsieur Henri KHAYAT, Madame Sima MIQDADI et Monsieur Nicolas SIKIAS, Madame Laila OMAR, Madame Lubna OMAR, Monsieur Philippe SIKIAS, Madame Elène VINOKOUROV et Monsieur Nicolas SESTITO, Monsieur Christian MARTI, Monsieur Jean-Michel MARTI et Monsieur Luc MARTI, pris solidairement, à la charge solidaire de Mesdames Marceline et Valérie GANS ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Me Bénédict Fontanet, avocat des recourantes, au Conseil d'État, à Mes Pascale Marti et Michel Schmidt, avocats des appelés en cause, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial (ARE).

Siégeant : M. Mascotto, président, Mme Krauskopf, M. Verniory, Mmes Payot Zen-Ruffinen et Lauber, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :