

Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique(2)
(LEx-GE) L 7 05
Tableau historique
du 10 juin 1933

(Entrée en vigueur : 22 juillet 1933)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 34 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012,(30)
décrète ce qui suit :

Titre I Droit d'expropriation

Art. 1 But

- 1 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.
- 2 Il ne peut être exercé que dans la mesure nécessaire pour atteindre le but poursuivi.

Art. 2 Objet

- 1 Peuvent 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, qu'ils appartiennent à des communes, à des établissements publics ou à des particuliers, ainsi que les droits à bâtir résultant des schémas de répartition et de localisation de tels droits figurant dans les plans localisés de quartier ou résultant de l'accord du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et de tous les propriétaires concernés qui pourrait s'y substituer et qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés.(29)
- 2 L'expropriation peut être totale ou partielle, définitive ou temporaire.

Art. 3(15) Constatation de l'utilité publique

- 1 La constatation de l'utilité publique ne peut résulter que :

a) 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'article 24, les immeubles ou les droits dont la cession est nécessaire, sous réserve d'une spécification plus complète par le Conseil d'Etat dans l'arrêté décrétant l'expropriation;

b) 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.

2 Les dispositions de la présente loi portant sur les travaux décrétés d'utilité publique s'appliquent par analogie aux ouvrages, opérations d'aménagement ou mesures décrétées d'utilité publique.

Art. 4 Exercice du droit d'expropriation

Lorsque l'utilité publique a été constatée, le droit d'expropriation est exercé par l'Etat ou par la commune intéressée.

Art. 5 Par l'Etat ou les communes

- 1 L'Etat et les communes peuvent céder à des corporations ou établissements de droit public, à des entrepreneurs ou à des sociétés privées l'exécution totale ou partielle des travaux et les mettre en tout ou en partie au bénéfice du droit d'expropriation, l'Etat ou les communes restant néanmoins garants vis-à-vis des tiers de toutes les obligations résultant du fait de l'expropriation prononcée en leur faveur.

Cession

2 Cette cession a lieu par une loi rendue sur la proposition du Conseil d'Etat.

3 Le cessionnaire a, du jour de la cession, l'exercice du droit d'expropriation.

Art. 6 Durée de l'expropriation temporaire

1 L'expropriation à titre temporaire est limitée dans sa durée à cinq ans au maximum, à moins que la loi ou une convention n'en disposent autrement. Le délai court dès la mise en possession et prend fin en tout cas trois mois après l'achèvement du travail pour lequel elle a été obtenue.

2 Si l'expropriation à titre temporaire fait perdre à un droit sa valeur essentielle pour l'exproprié, celui-ci peut exiger l'expropriation à titre permanent.

Art. 7 Extension de l'expropriation

A la demande de l'exproprié

1 Le propriétaire d'un bâtiment, dont l'expropriation partielle est poursuivie, a le droit d'exiger l'expropriation de l'intégralité de ce bâtiment et de ses dépendances dans le cas où le reste de la propriété ne peut plus servir à sa destination et où la partie expropriée ne peut pas être remplacée par des aménagements convenables ou par des constructions nouvelles sur le terrain restant à l'exproprié.

2 Le même principe s'applique au cas d'expropriation partielle :

a) d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles affectés à un commerce ou à une industrie, lorsque l'exploitation de ce commerce ou de cette industrie est gênée dans une trop large mesure ou rendue impossible;

b) d'un terrain à bâtir, lorsque la partie restante est impropre à recevoir une construction convenable;

c) de fonds ruraux, lorsque la partie restante ne peut plus être cultivée convenablement.

Art. 8 Servitudes

Lorsque l'expropriation tend à la constitution de servitudes, le propriétaire a le droit d'exiger l'expropriation du sol, si les servitudes à constituer sont de nature à empêcher l'utilisation du fonds selon sa destination ou à la gêner dans une trop large mesure.

Art. 9 A la demande de l'expropriant

Lorsque, en cas d'expropriation partielle, l'indemnité à payer pour la dépréciation de la partie restante est supérieure au tiers de la valeur de cette partie, l'expropriant peut demander l'expropriation totale.

Art. 10 Renonciation à l'expropriation

Modalités

1 L'expropriant peut renoncer à l'expropriation pendant la durée de la procédure d'estimation.

2 Il a aussi la faculté d'y renoncer, par une déclaration écrite adressée à l'exproprié, pendant un délai d'une année dès la date à laquelle la décision fixant l'indemnité est devenue définitive.

3 Toutefois, en cas de prise de possession, l'expropriant ne peut renoncer à l'expropriation sans le consentement de l'exproprié.

Art. 11 Réparation du dommage

1 L'expropriant est tenu de réparer le dommage causé à l'exproprié par l'expropriation à laquelle il renonce.

2 Il répond, notamment, des dépenses qu'ont faites les intéressés, en prévision de l'expropriation et qui sont devenues inutiles.

3 L'action en dommages-intérêts doit être ouverte devant le Tribunal administratif de première instance(25). Elle se prescrit par 6 mois dès la notification de la renonciation.

4 L'exproprié peut, sur production de la déclaration de renonciation, requérir le conservateur du registre foncier de radier gratuitement toute restriction du droit de disposition résultant de la demande d'expropriation à laquelle renonce l'expropriant.

Art. 12 Abandon de l'expropriation

1 L'expropriant qui, dans le délai d'une année dès la date à laquelle la décision fixant l'indemnité est devenue définitive, n'a pas rendu parfaite l'expropriation en ce qui concerne un même immeuble, est réputé avoir abandonné l'expropriation de cet immeuble.

2 L'abandon de l'expropriation entraîne, en ce qui concerne cet immeuble, la nullité de l'arrêté du Conseil d'Etat décrétant l'expropriation ainsi que de la procédure et des décisions subséquentes, sauf en ce qui concerne les frais mis à la charge de l'expropriant.

3 Les dispositions de l'article 11 sont applicables. Les radiations au registre foncier sont opérées gratuitement à la requête des intéressés par le conservateur du registre foncier. Le délai pour ouvrir l'action en dommages-intérêts court dès l'expiration de celui prévu à l'alinéa 1.

Art. 13 Mesures préparatoires

1 Tout propriétaire, locataire ou fermier est tenu de laisser procéder, moyennant production de l'autorisation du Conseil d'Etat, aux actes préparatoires nécessaires à l'exécution d'un travail pouvant donner lieu à expropriation, tels que notamment visites des lieux, levés de plans, piquetages, mesurages.

2 L'expropriant est tenu de réparer le dommage que peuvent occasionner ces actes préparatoires.

Titre II Indemnités

Art. 14 Principe

L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière.

Art. 15 Nature de l'indemnité

1 Sous réserve des dispositions légales qui prévoient un autre mode de dédommagement (notamment art. 711, al. 2, code civil) et des conventions qui peuvent intervenir entre les parties, l'indemnité est payable en argent sous la forme d'un capital.

2 Elle peut être allouée sous la forme d'une rente payable à l'avance par semestre ou par trimestre, lorsque l'expropriation n'entraîne qu'une privation d'usage ou de jouissance d'une durée temporaire. Dans ce cas, l'expropriant peut, s'il y a lieu, être astreint à fournir des garanties.

Art. 16 Ayants droit à indemniser

Par indemnités distinctes

Ont droit à une indemnité distincte, outre le propriétaire de la chose expropriée :

a) les titulaires de servitudes foncières, de droits de superficie (code civil, art. 779), de droits à une source sur fonds d'autrui (code civil, art. 780), d'autres servitudes au sens de l'article 781 du code civil, de droits d'usage, de droits personnels faisant l'objet d'une annotation au registre foncier (code civil, art. 959);

b) les locataires ou fermiers, même si le bail ne fait pas l'objet d'une annotation au registre foncier. Ils ne peuvent exiger la réparation du dommage résultant pour eux de l'extinction avant terme de leur bail que pour les baux conclus antérieurement à la notification prévue par l'article 31. Ils peuvent être appelés à établir l'exactitude de la date et du contenu des baux qu'ils invoquent.

Art. 17 Sur l'indemnité allouée au propriétaire

1 Les titulaires de charges foncières et les créanciers au bénéfice d'un gage ou d'une saisie exercent leurs droits sur l'indemnité qui est allouée au propriétaire et qui remplace la chose expropriée.

2 Il en est de même des usufruitiers (code civil, art. 750, al. 3) et des titulaires de droits d'habitation, mais sans préjudice de leur droit de réclamer une indemnité distincte, s'ils subissent un préjudice du fait de la transformation de l'objet de leur usufruit.

Art. 18 Eléments de l'indemnité

1 Sont pris en considération, pour la fixation de l'indemnité, tous préjudices subis par l'exproprié du chef de la suppression ou de la diminution de ses droits. En conséquence, l'indemnité comprend :

- a) la pleine valeur vénale du droit exproprié;
- b) en outre, en cas d'expropriation partielle d'un immeuble ou de plusieurs immeubles dépendant économiquement les uns des autres, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante;
- c) le montant de tous autres préjudices, non réparés par les indemnités allouées en vertu des deux lettres qui précèdent, pour autant que ces préjudices peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation.

2 Les indemnités allouées pour ces 3 éléments doivent être calculées séparément.

Art. 19 Valeur vénale

En général

1 La possibilité d'une utilisation plus lucrative de l'immeuble doit être prise en considération dans la mesure où elle est de nature à influer sur la valeur vénale comme un élément de plus-value actuelle.

2 La valeur des charges particulières dont l'exproprié est libéré est portée en déduction.

3 Il n'est pas tenu compte des augmentations ou des diminutions de valeurs résultant ou de la perspective de l'exécution du projet qui donne lieu à l'expropriation ou de la procédure d'expropriation.

Art. 20 Charges

1 L'estimation de la valeur vénale des immeubles doit tenir compte des servitudes existant antérieurement à la notification prévue par l'article 31, usufruits exceptés, ainsi que des baux à loyers et à ferme annotés ou non au registre foncier.

2 Si d'autres droits personnels, tels que des droits de préemption, d'emprise et de réméré, sont annotés au registre foncier, l'indemnité accordée aux ayants droit en conformité de l'article 16, lettre a, est portée en déduction.

3 Les titulaires de droits de gage immobilier ou de charges foncières de rang antérieur qui subissent un dommage par suite de l'application des alinéas 1 et 2 peuvent exiger qu'il ne soit pas tenu compte, pour la fixation de la valeur vénale de l'immeuble, des droits inscrits ou annotés au registre foncier sans leur consentement.

Art. 21 En cas d'expropriation partielle

1 En cas d'expropriation partielle il n'est pas accordé d'indemnité de dépréciation pour la partie restante, lorsque la dépréciation se trouve compensée par des avantages spéciaux résultant de l'entreprise de l'expropriant.

2 Par contre, il est tenu compte du dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservés s'il n'y avait pas eu expropriation.

Art. 22 Contribution de plus-value

1 Dans les cas où une loi astreint, séparément ou collectivement, les propriétaires d'immeubles auxquels l'exécution d'un travail d'utilité publique procure une plus-value à contribuer aux frais de cette entreprise, le propriétaire, dont les immeubles sont partiellement expropriés et qui bénéficie d'une plus-value pour la partie restante, est tenu de contribuer aux frais de l'entreprise, du fait de cette plus-value.

2 Si l'exécution de l'entreprise présente pour la partie restante à la fois des avantages et des inconvénients, il y a lieu d'estimer séparément la dépréciation et la plus-value.

3 La contribution due par le propriétaire à raison de cette plus-value ne peut être retenue sur les indemnités auxquelles il a droit que si elle est exigible au moment du paiement de ces indemnités, et sous réserve des règlements à opérer aux ayants droit, prévus par l'article 17.

Art. 22A(10) Contribution différée

- 1 Si, ultérieurement, le propriétaire exproprié ou son ayant droit érige sur son terrain un ouvrage qui, sans l'expropriation, l'eût astreint, à titre de contribution légale aux frais d'équipement, à céder tout ou partie des droits expropriés, les indemnités allouées de ce chef sont sujettes à restitution.
- 2 La créance en restitution s'éteint à l'échéance d'un délai de 20 années dès le paiement des indemnités. Elle est dégressive, à raison de 10% par an, de la onzième à la vingtième année.
- 3 Cette créance est mentionnée au registre foncier. Son paiement est garanti par une hypothèque légale, conformément aux articles 836 du code civil et 147 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012.(27)
- 4 Le droit à la restitution s'exerce par requête au Tribunal administratif de première instance(25), selon la procédure prévue au titre V. La demande doit être présentée dans un délai d'un an à compter de l'exigibilité de la contribution aux frais d'équipement.
- 5 A l'extinction de la créance ou en cas de péremption du droit, la mention est radiée à la requête de l'expropriant.

Art. 23 Eléments non admis

Il n'est tenu aucun compte pour le calcul des indemnités de la valeur :

- a) dite d'affection;
- b) de ce qui n'a été fait (notamment ouvrages, aménagements, baux) qu'en vue de l'expropriation et pour en aggraver les conséquences, ou en violation de dispositions légales ou réglementaires.

Art. 23A(10) Date déterminante

Est déterminante la valeur au jour de l'arrêté d'expropriation.

Titre III Mesures préalables à l'expropriation

Art. 24 Conditions que le projet doit remplir

1 Tout projet d'expropriation doit satisfaire aux conditions suivantes :

- a) indiquer le bénéficiaire de l'expropriation;
- b) désigner le but et l'objet de l'expropriation;
- c) fournir la désignation, conforme au registre foncier, des immeubles ou des droits atteints par l'expropriation en déterminant exactement, pour chaque immeuble, les droits dont l'inscription ou l'annotation (code civil, art. 959) au registre foncier doit être radiée ou modifiée et ceux que l'expropriation laisse subsister. Cette indication ne comprend ni les usufruits et droits d'habitation, ni les charges foncières, ni les droits de gage, ni les saisies et autres restrictions au droit d'aliéner mentionnées à l'article 960 du code civil;(3)
- d) contenir un tableau récapitulatif indiquant les noms et domicile de toutes les personnes dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation, au sens de la lettre c ci-dessus.(3)

2 En outre, le Conseil d'Etat peut exiger que le projet d'expropriation soit accompagné de plans précisant la nature de l'entreprise et des travaux à exécuter, si cela est nécessaire pour procéder à l'estimation des indemnités d'expropriation, notamment lorsqu'il est procédé à une expropriation partielle.(3)

Art. 25 Examen du projet par le Conseil d'Etat

1 Le projet est soumis au Conseil d'Etat :

- a) par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie(28) (ci-après : département), en ce qui concerne les travaux ou opérations d'aménagement qui sont dans l'intérêt de l'Etat;

b) par le département, en ce qui concerne les travaux ou opérations d'aménagement qui sont dans l'intérêt d'une commune, à la requête de la commune intéressée, à moins qu'une loi n'en dispose autrement;

c) par le cessionnaire, dans le cas prévu par l'article 5.

2 Le Conseil d'Etat ordonne que le dossier soit complété, si celui-ci ne contient pas les indications exigées par l'article 24.

Art. 26 Enquête publique

Autorité compétente pour l'ordonner

1 Le Conseil d'Etat peut ordonner, s'il estime que l'importance des travaux ou des ouvrages à exécuter l'exige, que le projet soit soumis à l'enquête publique.

2 Toutefois il n'y a pas lieu d'ouvrir une enquête publique dans les cas prévus par l'article 3, lettre b.

Art. 27 Dépôt du projet

1 Le projet est déposé pendant 30 jours au secrétariat du département et, si le Conseil d'Etat en décide ainsi, à la mairie de la commune intéressée, à la disposition du public.

2 Le dépôt du projet est annoncé par une publication dans la Feuille d'avis officielle et par des avis personnels adressés par lettre recommandée aux propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits atteints par l'expropriation, ou à leurs mandataires.

Art. 28 Oppositions

1 La publication dans la Feuille d'avis officielle et les avis personnels mentionnent que toute personne dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation peut faire opposition au projet par lettre motivée et adressée au Conseil d'Etat, dans un délai de 10 jours à partir de l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'article 27.

2 L'opposition porte ou bien sur l'utilité publique du projet, ou bien sur le tracé ou le plan pour en demander la modification. Tout autre motif est exclu.

Art. 29 Autorités compétentes pour statuer sur les oppositions

1 Le Conseil d'Etat statue dans les soixante jours sur l'opposition en tant qu'elle porte sur le tracé ou le plan.

2 Le Grand Conseil statue sur l'opposition, en tant qu'elle porte sur l'utilité publique du projet.

Art. 30 Arrêté du Conseil d'Etat décrétant l'expropriation

Contenu

Lorsque l'utilité publique a été constatée par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat décrète l'expropriation des immeubles et des droits dont la cession est nécessaire à l'exécution du travail ou de l'ouvrage projeté.

Art. 31 Notification

1 L'arrêté du Conseil d'Etat est notifié par le département, par lettre recommandée, à toutes les personnes dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation (art. 24, lettre d).

2 Cette notification mentionne :

a) que l'arrêté du Conseil d'Etat peut être déféré à la chambre administrative de la Cour de justice(24);

b) que le destinataire sera cité à comparaître par le Tribunal administratif de première instance(25), auquel le dossier doit être transmis.(18)

Art. 32 Publications

1 Un extrait de l'arrêté du Conseil d'Etat est, en outre, publié deux fois, à 8 jours d'intervalle, dans la Feuille d'avis officielle, invitant toute personne dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation et qui n'a pas reçu d'avis personnel à intervenir dans la procédure devant le Tribunal administratif de première instance(25).

2 Ces publications mentionnent le droit de recours à la chambre administrative de la Cour de justice(24) (art. 31, al. 2, lettre a).

3 Elles mentionnent aussi que les titulaires de droits de gage, de charges foncières et d'usufruits peuvent prendre part à l'instruction et aux débats sur la fixation de l'indemnité et que, s'ils n'interviennent pas, ils sont liés par les accords que le propriétaire peut conclure à l'audience au sujet de l'indemnité.

Art. 33 Indisponibilité

Portée

1 A partir de l'ouverture de l'enquête publique, ou à partir de la notification prévue par l'article 31 dans les cas où l'enquête publique n'a pas eu lieu, il est interdit à l'exproprié de faire, sans le consentement de l'expropriant, des actes de disposition, de droit ou de fait, qui rendraient l'expropriation plus onéreuse.

2 En particulier, il ne peut être fait sur les terrains nécessaires à la réalisation du projet aucune construction ou reconstruction incompatible avec son exécution.

3 Une restriction du droit de disposition est annotée au registre foncier à la requête de l'expropriant.

Art. 34 Obligation de réparer les dommages

1 L'expropriant est tenu de réparer intégralement le dommage résultant de l'indisponibilité.

2 Il est statué sur l'existence et l'importance du dommage en même temps que sur l'indemnité d'expropriation, à moins que l'annulation de l'arrêté du Conseil d'Etat n'ait été prononcée par la chambre administrative de la Cour de justice(24); dans ce dernier cas, la demande d'indemnité doit être introduite devant le Tribunal administratif de première instance(25) dans le délai de 20 jours à compter de la communication de l'arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice(24), sous peine de forclusion.(7)

3 Lorsqu'il s'est écoulé plus de 2 ans depuis l'ouverture de la procédure d'expropriation sans que celle-ci ait abouti à une entente entre parties ou à la fixation de l'indemnité d'expropriation, l'exproprié peut exiger que le dommage soit déterminé préalablement par une procédure spéciale.

Titre IV Tribunal administratif de première instance(25)

Art. 35(25)

Art. 36 Organisation

Lorsqu'il statue en application de la présente loi, le Tribunal administratif de première instance siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et de deux juges assesseurs spécialisés en matière immobilière.(25)

[Art. 37, 38, 39, 40, 41, 42](25)

Art. 43 Compétence

1 Sous réserve des décisions qui relèvent des autorités chargées de constater l'utilité publique ou de décréter l'expropriation, le tribunal(25) est l'autorité compétente pour fixer les indemnités d'expropriation, pour statuer sur toute demande de l'expropriant ou de l'exproprié relative à l'expropriation et, d'une manière générale, pour statuer sur toute contestation relative à l'expropriation pouvant exister ou s'élever entre l'expropriant et l'exproprié.

2 Le tribunal(25) est également compétent pour statuer sur toute demande d'indemnité pour expropriation matérielle.(18)

Titre V Procédure devant le Tribunal administratif de première instance(25)

Art. 44 Introduction des causes

D'office

1 Le département transmet le dossier de l'affaire au tribunal(25), dès qu'ont été faites les notifications et publications prévues par les articles 31 et 32.

2 Dès réception du dossier, le tribunal(25) est saisi, d'une manière générale, de toutes les contestations relatives à cette affaire et doit les examiner d'office.

Art. 45(21) A la requête d'une partie

L'expropriant, l'exproprié ou tout autre ayant droit peut, par requête déposée au greffe du Tribunal administratif de première instance(24), saisir le tribunal(25) de toute réclamation ou demande non comprise dans la procédure générale, ou distincte de celle-ci.

Art. 45A(10) Parties

1 L'Etat n'est pas partie à la procédure d'estimation des droits expropriés dans l'intérêt d'autrui. Il peut cependant assister aux audiences à titre consultatif.

2 Le greffe du tribunal(25) communique au département copie des décisions finales rendues.

Art. 46 Conciliation

Essai préalable

1 Après avoir pris connaissance du dossier, le tribunal(25) convoque les parties en audience de conciliation.

En tout temps

2 Le tribunal(25) doit, en outre, s'efforcer de concilier les parties en tout état de la procédure, pourvu qu'il n'en résulte aucun retard préjudiciable à leurs intérêts.

Art. 47 Transactions conciliatoires

1 Les transactions conciliatoires opérées par le tribunal(25) sont consignées dans un procès-verbal que signent les parties avec le président et le secrétaire du tribunal(25). Elles ont la même valeur que les décisions définitives du tribunal(25).

2 Si l'indemnité fixée entraîne une perte pour le titulaire d'un droit de gage, d'une charge foncière ou d'un usufruit, l'entente intervenue ne porte effet à son égard que s'il a donné son assentiment par écrit ou si, dûment convoqué à deux reprises, il a fait défaut à l'audience de conciliation. Le procès-verbal doit mentionner expressément ce fait.

3 La même règle est applicable à l'indemnité fixée par entente directe après l'ouverture de la procédure d'expropriation.

[Art. 48, 49](25)

Art. 50 Intervention de personnes non mises en cause par l'expropriant

1 Lorsque des personnes qui n'ont pas été mises en cause par l'expropriant interviennent dans la procédure, le président en avise l'expropriant et procède à leur égard comme à l'égard des autres intéressés.

2 La disposition de l'article 45 est applicable à l'intervention.

3 Le tribunal(25) est tenu de statuer sur les réclamations de tout intervenant qui s'annonce avant la clôture de l'instruction.

Art. 51 Instruction et débats

Mesures obligatoires

1 L'instruction des causes doit être conduite avec célérité; dans la règle, elle est orale.

2 Le tribunal(25) entend contradictoirement les parties qui peuvent être assistées ou représentées par leurs conseils. Leurs déclarations et conclusions sont consignées au procès-verbal. Le dépôt de conclusions écrites est toujours autorisé.

3 Le tribunal(25) procède, les parties dûment convoquées, à la visite des immeubles qu'il est appelé à évaluer ou qui font l'objet de droits ou de plus-values à estimer.

Art. 52 Mesures facultatives

1 Sous réserve de ce qui est prévu à l'article précédent, le tribunal(25) décide librement, selon des exigences de chaque cas particulier, de l'instruction qu'il convient de faire.

2 Il peut notamment réserver aux intéressés la faculté de lui remettre des mémoires et leur fixer des délais à cet effet.

3 Il s'entoure de tous les renseignements qu'il juge utiles; il peut notamment requérir la production de plans, précisant la nature de l'entreprise et des travaux à exécuter, qu'il juge nécessaires pour procéder à l'estimation des indemnités d'expropriation.(3)

Art. 53 Expertises

1 Si le tribunal(25) ne s'estime pas suffisamment éclairé, il peut, d'office ou à la demande d'une des parties, commettre des experts.

2 Il détermine leur mission.

Art. 54 Audition de témoins

1 Le tribunal(25) procède, dans la mesure où il estime qu'il y a intérêt à le faire, à l'audition des personnes dont le témoignage est requis par les parties.

2 Les convocations adressées aux témoins se font par lettres recommandées.

Art. 55 Clôture de l'instruction et des débats

1 Lorsque toutes les mesures d'instruction ordonnées par le tribunal(25) ont été exécutées, le président prononce la clôture de l'instruction.

2 A la demande de l'une des parties, le président peut, s'il le juge utile en raison de la complexité des questions à résoudre, décider que les parties sont admises à plaider.

Art. 56(25)

Art. 57 Décision

Délibération

1 Le tribunal(25) décide à la majorité des voix.

2 Les décisions sont expédiées sous la signature du président et du secrétaire.

Art. 58 Contenu de la décision

1 Le tribunal(25) doit statuer dans sa décision sur toutes les questions qui lui ont été soumises, dans les limites de sa compétence.

2 La décision rappelle les conclusions des parties, s'il en a été formulé.

3 Elle précise, autant que possible, les éléments dont le tribunal(25) a tenu compte dans ses évaluations et appréciations, en particulier les éléments de dommages qu'il a cru devoir prendre en considération dans la fixation des indemnités.

4 Les terrains expropriés sont taxés spécialement pour chaque parcelle.

Art. 59 Constatation des engagements pris par l'expropriant

La décision doit constater d'une façon explicite et précise les engagements que l'expropriant peut avoir pris devant le tribunal(25) vis-à-vis des expropriés, au sujet notamment des conditions d'exécution de l'entreprise, des mesures à prendre dans l'intérêt des expropriés pendant l'exécution des travaux, de l'établissement des voies d'accès, égouts, murs ou clôtures, de l'enlèvement de matériaux ou d'arbres.

Art. 60 Frais

1 Les frais de la procédure sont supportés par l'expropriant et arrêtés dans la décision.

2 Toutefois, en cas d'abus de la part de l'exproprié, le tribunal(25) peut, d'office ou à la demande de l'expropriant, mettre une partie ou la totalité des frais à la charge de l'exproprié.

3 Le tribunal(25) peut allouer aux expropriés, auxquels la procédure d'expropriation a occasionné des frais (entre autres honoraires d'avocats), une indemnité équitable à titre de dépens, dont le montant est déterminé dans la décision.

Art. 61(25)

Art. 61A(23) Procédure

Au surplus, la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, s'applique.

Titre VI(8) Recours à la chambre administrative de la Cour de justice(24)

Art. 62(18) Principe

1 Le recours à la chambre administrative de la Cour de justice(24) contre les décisions prises en vertu de la présente loi est régi par l'article 132 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010(24), et par la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985.

2 Lorsque le recours est interjeté contre un arrêté du Conseil d'Etat au sens de l'article 30 de la présente loi, le recourant peut faire valoir des griefs portant sur l'utilité publique du projet.

Art. 63(10) Parties

1 Lorsque l'expropriation n'est pas décrétée dans l'intérêt de l'Etat, celui-ci n'est partie qu'aux recours contre les actes du Conseil d'Etat. L'Etat peut cependant assister aux audiences à titre consultatif. Le bénéficiaire du droit d'expropriation a qualité de partie opposante aux recours.

2 Le greffe de la chambre administrative de la Cour de justice(24) donne avis au département des procédures ouvertes et lui communique copies des décisions finales rendues.

[Art. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70](5)

Art. 71(7) Conséquence

1 Dans tous les cas où la chambre administrative de la Cour de justice(24) prononce l'annulation d'un arrêté du Conseil d'Etat décrétant l'expropriation, cette annulation entraîne celle de toutes les conséquences de cet arrêté.

2 Si l'annulation n'est demandée que par un recourant ou si l'arrêté du Conseil d'Etat ne vise qu'un recourant, alors que la même opération comprend plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents, l'annulation prononcée par la chambre administrative de la Cour de justice(24) s'étend néanmoins à l'ensemble de l'opération.

[Art. 72, 73](5)

Art. 74(7)

Titre VII Exécution

Art. 75 Paiement des indemnités

Paiement

1 Les indemnités d'expropriation concernant un même immeuble doivent être payées ensemble pour le compte des ayants droit, en mains du conservateur du registre foncier, lequel est chargé de la répartition, conformément aux articles 82 et 83.

2 L'expropriant remet en même temps au conservateur les actes par lesquels les indemnités ont été définitivement fixées.

3 Le conservateur dépose sans délai les fonds à la caisse de l'Etat.(19)

Art. 76 Constatation

Après vérification, le conservateur du registre foncier remet au greffier de la chambre administrative de la Cour de justice(24) une attestation constatant que le paiement des indemnités a été dûment opéré en ses mains.

Art. 77 Transfert de la propriété

Propriété

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 prévu par l'article précédent, indépendamment des inscriptions à faire au registre foncier (code civil, art. 656, al. 2, et 666, al. 2).

Art. 78 Autres droits

- 1 La cession de droits autres que la propriété, qui sont destinés à subsister en faveur de l'expropriant, et l'extinction des droits que l'expropriation tend à supprimer, s'accomplissent de même dès le moment où l'expropriation est parfaite et indépendamment des mutations et radiations à faire au registre foncier.
- 2 Lorsque l'expropriation a pour objet l'établissement d'une servitude ou d'une restriction de la propriété, le droit qui en résulte pour l'expropriant est constitué dès le moment où l'expropriation est parfaite et indépendamment de son inscription.

Art. 79 Inscription au registre foncier

L'expropriant peut exiger, sur le vu des pièces justificatives, l'inscription immédiate au registre foncier de tous les transferts et extinctions de droits prévus par les articles 77 et 78.

Art. 80 Prise de possession

Moment

Sauf convention contraire avec les intéressés, l'expropriant n'est autorisé à prendre possession des immeubles expropriés ou à exercer les droits que lui procure l'expropriation qu'à partir du moment où a eu lieu, conformément aux articles 77 et 78, le transfert de propriété ou la cession de droits.

Art. 81 Exécution forcée

- 1 Sur le vu de la décision définitive du Tribunal administratif de première instance(25) ou de la décision de la chambre administrative de la Cour de justice(24), et sur le vu de l'attestation du conservateur du registre foncier prévue à l'article 76, le président de la chambre administrative de la Cour de justice(24) autorise la prise de possession, laquelle est assimilée, quant à ses effets, aux jugements exécutoires rendus par les tribunaux.(8)
- 2 Elle est exécutée par les mêmes voies.

Art. 81A(1) Prise de possession anticipée

Principe

1 Lorsqu'il y a urgence pour des motifs d'utilité publique de passer à l'exécution du projet qui donne lieu à expropriation, l'expropriant peut être autorisé à prendre possession de tout ou partie des biens expropriés ou à exercer par anticipation, avant le moment du transfert de propriété, les droits que l'expropriation a pour but de lui conférer.

2 La constatation de l'urgence est de la compétence du Conseil d'Etat. Toutes les personnes dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation sont entendues au préalable. L'arrêté leur est notifié par le département par lettre recommandée.

Art. 81B(1) Conditions

La prise de possession ne peut avoir lieu que lorsque :

- a) la loi déclarant d'utilité publique l'expropriation des terrains ou des droits nécessaires à l'exécution du projet est entrée en vigueur;
- b) le Tribunal administratif de première instance(25) a fait les constatations nécessaires à l'estimation de l'indemnité d'expropriation et à la révision éventuelle de cette estimation par la chambre administrative de la Cour de justice(24);(8)
- c) l'expropriant a fourni des sûretés d'un montant convenable garantissant le paiement des indemnités d'expropriation.

Art. 81C(1) Procédure

- 1 Le Tribunal administratif de première instance(25) fixe, à la requête de l'expropriant, le montant et la nature des sûretés que celui-ci doit fournir; si l'équité l'exige, il peut ordonner le versement d'acomptes ou, le cas échéant, de la totalité de l'indemnité d'expropriation arrêtée par le Tribunal administratif de première instance(25) ou par la chambre administrative de la Cour de justice(24).(8)
- 2 Le président du Tribunal administratif de première instance(25), à la requête de l'expropriant, après avoir constaté que les conditions prévues à l'article 81B de la présente loi sont remplies, délivre l'autorisation de prise de possession anticipée.
- 3 Si un recours a été introduit conformément à l'article 62, lettre b, de la présente loi, au moment où la procédure de prise de possession anticipée est ouverte, la chambre administrative de la Cour de justice(24), ou le président de celle-ci, prend les décisions prévues au présent article; au besoin, la chambre administrative de la Cour de justice(24) fait elle-même les constatations prévues à l'article 81B, lettre a, de la présente loi.(8)

Art. 81D(1) Effets

- 1 L'autorisation de prise de possession anticipée est assimilée quant à ses effets aux jugements exécutoires rendus par les tribunaux.
- 2 Les décisions prises en application des dispositions de l'article 81C de la présente loi sont rendues en dernier ressort.

Art. 81E(1) Indemnités

- 1 L'indemnité définitive porte intérêt à 5% dès le jour de la prise de possession anticipée.
- 2 En outre, l'exproprié a droit à la réparation de tous préjudices qui peuvent être considérés, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de la prise de possession anticipée.
- 3 L'instance qui s'est prononcée sur les sûretés fixe le montant de cette indemnité; demeure réservé le recours prévu à l'article 62, lettre b, de la présente loi.

Art. 82 Répartition

A l'exproprié

- 1 L'indemnité payée en mains du conservateur du registre foncier pour l'expropriation d'un immeuble ou pour la dépréciation d'une parcelle non expropriée ne peut être versée par lui au propriétaire que du consentement des titulaires de droits énumérés dans l'article 17.
- 2 L'indemnité pour expropriation de servitudes ne peut être versée aux ayants droit que du consentement des titulaires de droits de gage immobilier ou de charges foncières grevant le fonds dominant.
- 3 Les indemnités allouées à l'exproprié pour d'autres préjudices par lui subis et les indemnités aux locataires et fermiers leur sont versées par le conservateur du registre foncier sans délai.

Art. 83 Aux autres titulaires de droits réels

Si, dans un délai convenable imparti par le conservateur du registre foncier, qui ne dépasse pas trois mois, le propriétaire exproprié ou l'ayant droit d'une servitude expropriée ne prouve pas que tous les titulaires de droits réels restreints consentent au paiement en ses mains ou à une convention de répartition, le conservateur du registre foncier procède à la répartition du montant de l'indemnité, conformément aux articles 96 à 100 de la loi fédérale sur l'expropriation du 20 juin 1930.

Art. 84 Mise à jour du registre foncier et des titres

1 Après avoir procédé à la répartition, le conservateur du registre foncier pourvoit aux modifications et radiations nécessaires au registre foncier, à la rectification ou à l'annulation des titres de gage.

2 Si un titre de gage n'est pas produit, les modifications et radiations sont néanmoins opérées au registre foncier et portées à la connaissance des intéressés par une publication et de plus, pour ceux dont les noms et le domicile sont connus, par lettre recommandée. Avis est donné aux intéressés que l'aliénation ou la mise en gage du titre sans indication du découvert les expose à des sanctions pénales.

Titre VIII Dispositions diverses et finales

Art. 85 Notifications et publications

Notifications

1 Les notifications et communications officielles prescrites par la présente loi sont faites par lettre recommandée.

2 Les propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits domiciliés en dehors du canton ne peuvent invoquer le défaut de réception de l'avis s'ils n'ont pas un mandataire à Genève.

Art. 86 Publications

Les publications sont insérées dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève.

Art. 87(23)

Art. 88 Dispense des droits de timbre et d'enregistrement

Tous les actes ou pièces, de quelque nature qu'ils soient, et toutes les opérations à exécuter au registre foncier relatifs à une expropriation sont exemptés des droits de timbre et d'enregistrement ainsi que des émoluments du registre foncier.

Art. 89(25) Disposition transitoire

Modification du 27 mai 2011

Les procédures pendantes devant la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation lors de l'entrée en vigueur de la modification du 27 mai 2011 sont reprises par le Tribunal administratif de première instance.

Art. 90 Clause abrogatoire

Sont abrogés, dès l'entrée en vigueur de la présente loi, le chapitre X (art. 198 à 237) de la loi générale du 15 juin 1895 sur les routes, la voirie, les constructions, les cours d'eau, les mines et l'expropriation et, d'une manière générale, toutes dispositions des lois ou règlements contraires à la présente loi.