



Arrêt du 1^{er} mai 2021

Composition

Claudia Pasqualetto Péquignot (présidente du collège),
Jérôme Candrian, Jürg Marcel Tiefenthal, juges,
Julien Delaye, greffier.

Parties

1. _____ à 27. _____,
tous représentés par
Maître François Bellanger, avocat,
Expropriés, recourants 1 et intimés 2,

contre

Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA,
représentée par
Maître Benoît Carron, avocat,
Expropriante, recourante 2 et intimée 1,

**Commission fédérale d'estimation
du 1^{er} arrondissement,**
autorité inférieure.

Objet

Requête en estimation ; expropriation (CEVA).

Faits :**A.**

1. _____ à 27. _____ (ci-après : les expropriés) sont copropriétaires de la parcelle n° (...), sise sur la commune de Genève-(...) (ci-après : la parcelle n° [...]), d'une surface totale de 937 m².

Sur la parcelle se trouve un immeuble (...), occupant, au sol, une surface de 468 m². Une place et des jardins occupent le reste de la parcelle, soit 469 m². L'immeuble, situé (...), abrite trente appartements, cinq chambrettes, une arcade et un bureau. Il comprend un sous-sol, cinq étages sur rez et un attique. L'ensemble de la parcelle se trouve en zone 3.

B.

B.a Le 6 mars 2006, les Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA (ci-après : l'expropriante) et la République et Canton de Genève ont déposé une demande d'approbation des plans auprès de l'Office fédéral des Transports (ci-après : l'OFT) pour le projet ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (ci-après : CEVA). Ce projet présentait sur 77 % de son tracé des installations en sous-sol et, à l'exception de deux ponts à construire, des aménagements des lignes existantes.

B.b Par décision du 5 mai 2008, l'OFT a approuvé, avec charges, les plans du CEVA. La décision de l'OFT accorde à l'expropriante le droit d'exproprier les propriétaires concernés selon les plans d'emprises et les tableaux des droits à exproprier. Elle prescrit que les demandes d'indemnités présentées au cours de la mise à l'enquête seront transmises à la Commission fédérale d'estimation du 1^{er} arrondissement (ci-après : l'autorité inférieure).

B.c Les recours interjetés contre cette décision ont été rejetés par le Tribunal administratif fédéral qui a, par arrêt A-3713/2008 du 15 juin 2011, confirmé l'approbation des plans du CEVA. Les recours au Tribunal fédéral ont été rejetés en date du 15 mars 2012.

C.

C.a Le 9 mars 2016, l'expropriante a saisi l'autorité inférieure d'une procédure visant à estimer le montant de l'indemnité due aux expropriés pour la constitution, sur la parcelle n° (...), d'une emprise définitive et d'une emprise provisoire d'une part, ainsi que d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit à bâtir et d'une servitude de tolérance d'exploitation d'un tunnel ferroviaire d'autre part.

C.b Les expropriés ont conclu, en substance, au versement d'une indemnité de 1'850'000 francs, en raison de la perte de valeur que subirait l'immeuble en raison du CEVA, et ont réclamé la réserve de leurs droits pour tout dommage ultérieur résultant de la fin des travaux, de la mise en service et de l'exploitation du CEVA.

C.c Le 18 janvier 2017, l'autorité inférieure a tenu une séance de conciliation et auditionné les parties.

D.

Par décision du 19 mars 2018, l'autorité inférieure a partiellement admis la demande des expropriés, leur a octroyé une indemnité de 348'000 francs, avec intérêts à 5 % dès le 18 janvier 2017, mis à la charge de l'expropriante les frais de la procédure et condamné celle-ci à verser aux expropriés la somme de 5'000 francs à titre de dépens.

Elle constate que l'assiette des servitudes de superficie pour tunnel ferroviaire et de restriction au droit à bâtir est de 520 m² et que la profondeur des droits demandés est de 6.74 mètres. L'autorité inférieure relève que le projet des expropriés visant à surélever l'immeuble n'est pas très avancé et qu'il est loin d'être certain qu'il aboutisse. Le rapport produit au dossier montrerait, en effet, qu'une surélévation ne pourrait se faire sans obtenir des dérogations, voire l'inscription de servitudes de distance et vue droite sur les parcelles voisines. De surcroît, aucune demande n'aurait été déposée au département genevois compétent pour délivrer les autorisations et les expropriés n'auraient pas démontré non plus que ce projet nécessiterait des fondations supplémentaires à plus de 6.50 mètres de profondeur. En l'absence d'autre projet concret d'utilisation de la parcelle à une profondeur supérieure à 6.50 mètres, par exemple pour construire un parking ou poser des sondes géothermiques, l'autorité inférieure estime que la constitution des servitudes de superficie pour tunnel ferroviaire et de restriction au droit à bâtir n'entraîne pas de diminution de la valeur du fonds de la recourante.

Au surplus, elle constate que la servitude d'exploitation du tunnel ferroviaire grève l'ensemble de la parcelle. Elle relève qu'il n'est cependant pas avéré que cette servitude entraîne une diminution de la valeur de l'immeuble. Rien au dossier ne permettrait, en effet, de retenir ou de présumer que les normes ne seraient pas respectées lors de l'exploitation du CEVA. Elle souligne que les expropriés ne sont pas privés, par sa décision, de demander le respect de ces normes. Les expropriés ne subissant actuellement aucun dommage, ils n'auraient donc pas le droit à

une indemnité pour la constitution des trois servitudes en faveur de l'expropriante.

L'autorité inférieure relève ensuite que les expropriés n'ont pas spécifiquement demandé une indemnité pour l'emprise temporaire de 322 m², de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'ils n'ont pas subi un dommage à ce titre. Elle détermine enfin à 2'000 francs le prix au m² en zone 3. Nonobstant le fait que les expropriés n'aient pas de projet concret d'agrandissement de l'immeuble et qu'il appert que les possibilités théoriques de surélévation de l'immeuble sont très restreintes et nécessiteraient des dérogations, elle fixe l'indemnité due aux expropriés pour la constitution d'une emprise définitive de 174 m² à 348'000 francs.

E.

L'expropriante, recourante 2 et intimée 1 (par simplification, ci-après uniquement : l'expropriante) a formé recours, le 4 mai 2018, contre cette décision devant le Tribunal administratif fédéral. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à ce que la décision attaquée soit annulée, à ce qu'elle soit condamnée à verser aux expropriés une indemnité de 8'700 francs, avec intérêts à 1.5 % l'an, dès le 18 janvier 2017, et à ce qu'aucune indemnité de procédure ne soit allouée aux expropriés pour la procédure de première instance.

F.

Par mémoire du 7 mai 2018, les expropriés, recourants 1 et intimés 2 (par simplification, ci-après uniquement : les expropriés) ont également formé recours contre cette décision devant le Tribunal administratif fédéral. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, principalement, à son annulation, à ce qu'il soit constaté que la valeur de l'immeuble correspond, après travaux du CEVA, en raison de l'expropriation de 174 m² et de la constitution des servitudes de superficie pour tunnel ferroviaire, de restriction au droit de bâtir et de tolérance d'exploitation d'un tunnel ferroviaire, à 10'500'000 francs, à ce que l'expropriante soit condamnée à leur payer la somme de 1'850'000 francs à titre d'indemnité relative à la perte de valeur de l'immeuble et à ce qu'il soit constaté qu'elle réserve ses droits à l'égard de l'expropriante pour tout dommage ultérieur résultant de la fin des travaux, de la mise en service et de l'exploitation du CEVA sous sa parcelle, en particulier concernant les nuisances acoustiques, de sons solidiens, de courants magnétiques et de courants vagabonds, ainsi que les éventuels dommages matériels.

G.

Par décision incidente du 22 mai 2018, le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes.

H.

Le 3 juillet 2018, l'autorité inférieure a renoncé à prendre position sur les recours des 4 et 7 mai 2018 et renvoyé, au surplus, aux considérants de la décision attaquée.

I.

Par mémoire du 30 août 2018, l'expropriante a conclu au rejet du recours des expropriés du 7 mai 2018, à ce que les frais de la procédure de recours soient mis à sa charge et à ce qu'aucune indemnité de procédure de recours ne soit octroyée aux expropriés.

J.

En date du 29 mars 2021, les expropriés ont persisté intégralement dans les conclusions prises dans leur recours du 7 mai 2018, concluant, implicitement, au rejet du recours de l'expropriante du 4 mai 2018.

Les arguments avancés de part et d'autre au cours de la présente procédure seront repris plus loin dans la mesure où cela s'avère nécessaire.

Droit :

1.

1.1 Le Tribunal administratif fédéral est compétent pour statuer sur les présents recours (art. 31, 32, 33 let. f de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal administratif fédéral [LTAF, RS 173.32], art. 5 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative [PA, RS 172.021] et art. 77 al. 1 de la loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation [LEx, RS 711]).

1.2 La qualité pour recourir doit être reconnue, tant aux expropriés qu'à l'expropriante (art. 48 al. 1 PA, en lien avec art. 78 al. LEx).

1.3 Les expropriés concluent, dans un premier temps, à ce qu'il soit constaté que la valeur de la parcelle n° (...) équivaut, après travaux et en raison de la constitution des servitudes et des emprises litigieuses, à 10'500'000 francs et que dite parcelle subit une perte de valeur de

1'850'000 francs. Ce n'est que dans un deuxième temps que les expropriés concluent au versement d'une indemnité d'expropriation correspondante.

1.3.1 Selon un principe général de procédure, les conclusions en constatation de droit ne sont recevables que lorsque des conclusions condamnatoires ou formatrices sont exclues. Sauf situations particulières, les conclusions constatatoires ont donc un caractère subsidiaire (cf. ATF 141 IV 349 consid. 3.4.2 et 141 II 113 consid. 1.7).

1.3.2 En l'occurrence, les expropriés concluent, en sus de leur conclusion en constatation, à l'annulation de la décision attaquée et à l'octroi d'une indemnité d'expropriation de 1'850'000 francs en raison de la constitution des servitudes et des emprises litigieuses.

Partant, leur conclusion en constatation est irrecevable.

1.4 Les expropriés concluent également à ce qu'il soit constaté qu'ils réservent leurs droits à l'égard de l'expropriante pour tout dommage ultérieur résultant de la fin des travaux, de la mise en service et de l'exploitation du CEVA sous sa parcelle, en particulier concernant les nuisances acoustiques, de sons solidiens, de courants magnétiques et de courants vagabonds, ainsi que les éventuels dommages matériels.

1.4.1 L'objet du litige porte sur le montant de l'indemnité que doit verser l'expropriante aux expropriés en raison de la constitution, sur la parcelle n° (...), d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit à bâtir et d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire, ainsi que de la constitution d'une emprise définitive et temporaire sur une partie de dite parcelle.

1.4.2 L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière (art. 16 LEx). Doivent être 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 notamment la pleine valeur vénale du droit exproprié et le montant de tous autres préjudices subis par l'exproprié, en tant qu'ils peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation (art. 19 LEx).

1.4.3 Cela étant, en tant que les expropriés concluent à ce qu'il soit constaté qu'ils réservent leurs droits pour d'éventuelles nuisances futures, qui dépasseraient le cours normal des choses et une exploitation du tunnel

ferroviaire conforme aux prescriptions légales, leur conclusion dépasse manifestement le cadre de l'objet du litige fixé par la décision attaquée. Par surabondance, ils concluent à ce que l'on constate leur propre comportement, lequel ne saurait, à l'évidence, dépendre d'une quelconque décision.

Partant, une telle conclusion est, elle aussi, irrecevable.

1.5 Au surplus, les autres conditions de recevabilité sont respectées (art. 11 al. 1, 50 al. 1, 52 al. 1 et 63 al. 4 PA).

Les recours sont, par conséquent, recevables au sens des considérants.

2.

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents, ainsi que pour inopportunité, sauf si une autorité cantonale a statué comme autorité de recours (art. 49 PA).

2.1 Le Tribunal administratif fédéral fait cependant preuve d'une certaine retenue dans l'exercice de son pouvoir d'examen lorsque la nature des questions litigieuses qui lui sont soumises l'exige, singulièrement lorsque leur analyse nécessite des connaissances spéciales ou encore lorsqu'il s'agit de circonstances locales que l'autorité qui a rendu la décision connaît mieux (cf. ATF 131 II 680 consid. 2.3.3 ; arrêt du TAF A-379/2016 du 8 septembre 2016 consid. 2.2).

2.2 La procédure fédérale est essentiellement régie par la maxime inquisitoire, ce qui signifie que l'autorité administrative constate les faits d'office et procède, s'il y a lieu, à l'administration des preuves par les moyens idoines (art. 12 PA). La maxime inquisitoire doit cependant être relativisée par son corollaire : le devoir de collaborer des parties (art. 13 PA ; cf. CLÉMENCE GRISEL, L'obligation de collaborer des parties en procédure administrative, 2008, n° 142). La procédure de recours devant le Tribunal administratif fédéral est également régie par la maxime inquisitoire en vertu de l'art. 37 LTAF. Celle-ci est cependant quelque peu tempérée, notamment en raison du fait qu'il ne s'agit, dans ce cas, pas d'un établissement des faits *ab ovo*. Il convient de tenir compte de l'état de fait déjà établi par l'autorité inférieure. Dans ce sens, le principe inquisitoire est une obligation de vérifier d'office les faits constatés par l'autorité inférieure plus que de les établir (cf. arrêts du TAF A-5584/2008 du 11 juin 2010 consid. 1.2.1 et A-6120/2008 du 18 mai 2010 consid. 1.3.2).

2.3 Le Tribunal administratif fédéral applique le droit d'office, sans être lié par les motifs invoqués (art. 62 al. 4 PA), ni par l'argumentation juridique développée dans la décision attaquée (cf. ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, *Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht*, 2^e éd. 2013, n° 2.165). Il se limite en principe aux griefs soulevés et n'examine les questions de droit non invoquées que dans la mesure où les arguments des parties ou le dossier l'y incitent (cf. ATF 135 I 91 consid. 2.1 ; ATAF 2014/24 consid. 2.2.).

3.

La loi fédérale sur l'expropriation régit l'exercice du droit d'expropriation pour des travaux qui sont dans l'intérêt de la Confédération ou d'une partie considérable du pays, ainsi que pour d'autres buts d'intérêt public reconnus par une loi fédérale (art. 1 LEx). La Confédération peut exercer elle-même le droit d'expropriation ou le conférer à des tiers (art. 2 LEx).

L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière (art. 16 LEx). Sauf disposition légale ou convention contraire, l'indemnité est payable en argent sous la forme d'un capital ou d'une rente (art. 17 LEx). Comme considéré (cf. supra consid. 1.4.2), doivent être 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 notamment la pleine valeur vénale du droit exproprié et le montant de tous autres préjudices subis par l'exproprié, en tant qu'ils peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation. Elle comprend, 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 (art. 19 let. a, b et c LEx).

Selon l'art. 19*bis* LEx, dans sa nouvelle teneur au 1^{er} janvier 2021 (RO 2020 4085, FF 2018 4817), est déterminante la valeur vénale du jour où le titre d'expropriation devient exécutoire. L'art. 19*bis* al. 1 aLEx retenait la valeur vénale du jour de l'audience de conciliation.

L'estimation de la valeur vénale doit tenir compte dans une juste mesure de la possibilité de mieux utiliser l'immeuble (art. 20 al. 1 LEx). L'estimation de la valeur vénale des immeubles doit tenir compte des servitudes existant lors du dépôt du plan d'expropriation, usufruits exceptés, ainsi que des baux à loyer et à ferme annotés au registre foncier (art. 21 al. 1 LEx). Si d'autres droits personnels, tels que des droits de préemption, d'emption et de réméré, sont annotés au registre foncier, l'indemnité accordée aux

ayants droit en conformité de l'art. 23 est portée en déduction (art. 21 al. 2 LEx). 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 particuliers résultant de l'entreprise de l'expropriant. 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 d'expropriation (art. 22 LEx).

4.

L'objet du litige porte, comme mentionné (cf. supra consid. 1.4.1), sur le montant de l'indemnité que doit verser l'expropriante aux expropriés pour la constitution, sur la parcelle n° (...), d'une emprise définitive de 174 m², ainsi que pour la constitution d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit à bâtir et d'une servitude de tolérance d'exploitation d'un tunnel ferroviaire. En revanche, les expropriés ne remettent pas en cause le fait que l'emprise provisoire de 322 m² ne leur ait causé aucun dommage. Il n'y a ainsi pas lieu d'y revenir.

5.

Les parties se plaignent d'une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents et d'une violation des art. 16 ss LEx.

5.1 Les expropriés font valoir, en substance, que l'autorité inférieure aurait mal apprécié la dépréciation de leur parcelle. Ils soulignent que l'autorité inférieure n'aurait tenu compte que de l'emprise définitive de 174 m². Elle n'aurait, en revanche, pas pris en considération la perte de valeur causée par le fait de ne plus pouvoir réaliser la surélévation de l'immeuble concerné en raison de la gare du CEVA qui passe sous leur immeuble et qui risquerait d'empêcher tout renforcement des fondations. De même, l'autorité inférieure n'aurait pas tenu compte de la perte subie à cause des trois servitudes constituées en faveur de l'expropriante. Ils se réfèrent, à cet effet, à une étude effectuée par un architecte, laquelle révélerait qu'une surélévation du bâtiment serait parfaitement envisageable (annexe 13 du dossier de l'autorité inférieure). Selon cette étude, trois solutions seraient possibles, à savoir un projet modeste avec la surélévation d'un niveau de l'attique avec une dérogation au sens de l'art. 11 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI/Ge, RSG L 5 05), une surélévation plus importante en obtenant l'inscription de servitudes de distance et de vue droite sur les parcelles voisines ou une réalisation d'un projet d'ensemble, commun au quartier, redéfinissant certaines

dispositions et admettant la construction de nouveaux immeubles. Les expropriés estiment donc que leur projet est suffisamment concret et temporellement proche pour ouvrir la voie à une indemnisation. Ils estiment également que l'exploitation du tunnel ferroviaire sous leur bâtiment diminue la valeur de leur bien-fonds. Ils se réfèrent, à cet égard, à deux expertises privées réalisées par un même architecte à quelques mois d'intervalle. Ce dernier estimerait la perte de valeur totale de l'immeuble à 1'850'000 francs. Ce montant inclurait également la perte de valeur de l'immeuble suite à la constitution d'une emprise définitive de 174 m² sur leur parcelle. Les expropriés considèrent que la valeur de 2'000 francs par m² retenue par l'autorité inférieure correspond aux prix du marché.

L'expropriante, pour sa part, estime que c'est à bon droit que l'autorité inférieure a retenu que les expropriés ne subissaient aucun dommage en raison de la constitution des trois servitudes litigieuses. Leur projet de surélévation ne serait, en effet, pas suffisamment concret. De plus, les expropriés demeureraient libres de renforcer les fondations de leur immeuble, dans les limites imposées par la constitution des servitudes litigieuses. Ils ne démontreraient, notamment, pas en quoi il serait nécessaire de réaliser des fondations supplémentaires qui empièteraient sur l'assiette des servitudes litigieuses. Au surplus, ils n'auraient aucun projet de construction en sous-sol et n'apporteraient aucun élément qui démontrerait que les valeurs limites prévues par la loi pour l'exploitation du tunnel ferroviaire ne seraient pas respectées. S'agissant de la constitution d'une emprise définitive de 174 m², l'expropriante estime que l'autorité inférieure n'expliquerait pas pourquoi elle parvient à un montant de 2'000 francs par m². Elle considère qu'un montant de 50 francs par m² serait suffisant, en tant que le terrain concerné, bien que situé en zone 3, ne serait pas constructible. Les restrictions imposées par la loi ne permettraient, en effet, pas une construction importante sur la zone d'emprise, laquelle n'aurait *de facto* qu'une destination de zone de verdure. Les expropriés ne démontreraient non plus pas leur intention de démolir l'immeuble et de réaliser une nouvelle construction en passant par la zone d'emprise. Elle estime ainsi que les expropriés subissent un dommage maximum de 8'700 francs. Cette somme porterait, enfin, non pas intérêt à 5 %, mais à 1.5 %.

5.2 Les principes régissant l'estimation de l'indemnité d'expropriation sont les suivants.

5.2.1 Comme considéré (cf. supra consid. 3), l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière (art. 16 LEx). L'indemnité doit placer l'exproprié dans une situation économiquement équivalente à

celle dont il aurait bénéficié sans expropriation. Elle ne doit ainsi pas conduire à un appauvrissement ou à un enrichissement de l'exproprié (cf. ATF 95 I 453 consid. 2 et 93 I 554 consid. 3 ; arrêt du TAF A-6928/2015 du 2 décembre 2017 consid. 3.1). Selon l'art. 19 LEx, doivent ainsi être pris en considération tous les préjudices subis par l'exproprié en raison de la suppression ou de la diminution de ses droits. L'indemnité comprend notamment la pleine valeur vénale du droit exproprié (let. a), en cas d'expropriation partielle, le montant dont est réduite la valeur vénale de la partie restante (let. b), ainsi que le montant de tous autres préjudices subis par l'exproprié, en tant qu'ils peuvent être prévus, dans le cours normal des choses, comme une conséquence de l'expropriation (let. c ; cf. supra consid. 3).

Le versement d'une indemnité est ainsi soumis à trois conditions cumulatives : l'atteinte à un droit, la réalisation d'un dommage et l'existence d'un rapport de causalité adéquate entre les deux (cf. arrêt du TAF A-6928/2015 précité consid. 3.4 et A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 4.1 ; PIERMARCO ZEN-RUFFINEN/CHRISTINE GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n° 1137). La perte de la valeur vénale du bien-fonds n'est ainsi pas compensée lorsqu'elle aurait eu lieu, malgré tout, en l'absence d'expropriation. A cet égard, une simple probabilité ou attente, fondée sur des considérations conjoncturelles ou économiques, ou sur des prévisions futures sans fondement précis, ne suffit pas à rattacher une perte de la valeur vénale à l'expropriation (cf. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n° 1138).

5.2.2 En matière d'expropriation, pour déterminer la valeur vénale, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la méthode comparative (ou statistique) qui fixe la valeur des immeubles sur la base des prix effectivement payés pour des fonds semblables, la méthode fondée sur la valeur de rendement qui détermine le capital correspondant au revenu actuel de l'objet exproprié, la méthode régressive (ou rétrospective ou encore déductive) qui détermine la valeur d'un terrain en fonction du rendement qui pourra être obtenu après que des bâtiments auront été édifiés ou encore la méthode fondée sur la situation de l'immeuble (méthode hédoniste). L'utilisation de la méthode statistique est prescrite lorsqu'elle peut être pratiquée, car elle permet d'établir le plus sûrement le prix que serait prêt à payer un nombre indéterminé d'acheteurs intéressés sur le marché libre pour le bien-fonds en question (cf. ATF 122 I 168 consid. 3a ; arrêt du TAF A-6674/2014 du 7 décembre 2015 consid. 6.5.1 ; RAPHAËL EGGS, Les « autres préjudices » de l'expropriation, 2013, n° 272).

Cela étant, la méthode comparative donne un résultat correct pour autant que l'on dispose d'un nombre suffisant d'objets présentant des caractéristiques analogues, même si la comparaison n'exige pas que les objets soient complètement identiques quant à leur situation, leur surface, l'état des équipements et les possibilités d'utilisation. En effet, ces différences peuvent être pondérées, cas échéant, par des réductions ou des majorations (cf. ATF 122 I 168 consid. 3a). Si les caractéristiques des parcelles sont similaires, il n'est pas non plus nécessaire qu'elles soient situées dans le même quartier (cf. ATF 122 II 246 consid. 3a ; arrêt du TF 1A.28/2005 du 29 juillet 2005 consid. 2.2 ; arrêts du TAF A-6947/2015 du 19 décembre 2017 consid. 3.1.5.2 et A-6674/2014 du 7 décembre 2015 consid. 6.5.2). D'un point de vue temporel, il est donc également possible de prendre en compte les opérations juridiques antérieures à l'année déterminante ou qui concernent des fonds se trouvant dans une situation comparable et présentant des caractéristiques similaires, mais qui sont situés dans des quartiers plus éloignés ou éventuellement dans des communes voisines (cf. arrêt du TF 1E.14/2006 du 6 août 2007 consid. 4.2 ; arrêt A-6947/2015 précité consid. 3.1.5.2). Enfin, la disponibilité limitée des contrats de vente n'est, en soi, pas suffisante pour faire abstraction de la méthode comparative. Pour autant qu'elles soient examinées avec soin et qu'il n'y ait pas de preuve que des circonstances inhabituelles aient influencé la conclusion d'un contrat, même des comparaisons individuelles peuvent permettre de tirer des conclusions sur le niveau général des prix et peuvent donc être prises en compte lors de la détermination de l'indemnisation (cf. ATF 122 I 168 consid. 3.2 ; arrêt A-6947/2015 précité consid. 3.1.5.2).

A défaut, si la méthode comparative ne peut être employée, les autres méthodes seront utilisées. Le résultat de l'application d'une méthode peut être aussi vérifié par une autre méthode. Dans certains cas particuliers, il n'est pas rare d'en combiner plusieurs pour arriver au résultat final (cf. ATF 134 II 49 consid. 15.1). L'autorité inférieure – composée d'experts bénéficiant de compétences spécialisées – dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans le choix de la méthode. Elle peut même développer sa propre méthode du moment qu'elle respecte le droit fédéral (cf. ATF 138 II 77 consid. 3.1 et 6), l'important étant d'avoir recours à un moyen objectif et clairement posé pour calculer la valeur vénale et qui se révèle adéquat par rapport à l'objet en question (cf. EGGS, op. cit., n° 373).

Au surplus, la valeur des terrains à bâtir qui ne sont pas encore construits tient compte également des possibilités de construction calculées sur la base des règles de droit public (indices, distances, gabarit, etc.). Lorsque

le terrain est partiellement construit, sa valeur doit être déterminée en fonction de la construction qui y est déjà érigée (cf. arrêts du TAF A-4906/2014 du 3 mai 2017 consid. 4.1.5, A-833/2010 du 29 avril 2013 consid. 3.5 ; MARYSE PRADERVAND-KERNEN, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, Neuchâtel 2007, n° 614 ss).

5.2.3 S'agissant des servitudes, celles-ci n'ayant pas de valeur vénale en soi au sens de l'art. 19 let. a LEx, l'indemnité d'expropriation doit être déterminée selon les règles de l'expropriation partielle de l'art. 19 let. b LEx. L'indemnité pleine et entière à verser au propriétaire du fonds grevé au sens de l'art. 16 LEx correspond alors à la dépréciation de la partie restante. Il s'agit ainsi de compenser la différence entre la valeur vénale qu'avait le bien-fonds sans les servitudes et sa valeur avec (cf. ATF 131 II 458 consid. 3.3 et 129 II 420 consid. 3.1.1 ; arrêt du TAF A-1359/2013 du 5 juin 2014 consid. 4.3.2). L'indemnité due pour la constitution des servitudes est ainsi appelée à couvrir la moins-value que la parcelle subit, comme terrain constructible, en raison des restrictions à son utilisation, par exemple en sous-sol (cf. ATF 122 II 246 consid. 4).

Pour fixer l'indemnité due en raison des servitudes, il faut donc tout d'abord déterminer la valeur vénale de la parcelle sans la constitution des servitudes, évaluer la dépréciation qu'entraînent celles-ci sur cette valeur et encore estimer s'il subsiste un dommage résiduel (cf. arrêt du TAF A-552/2016 du 3 juillet 2018 consid. 6.3).

La valeur vénale du bien-fonds sans les servitudes 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 (cf. arrêt du TF 1C_141/2013 du 5 septembre 2013 consid. 5). Elle correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu en cas d'aliénation sur le marché, dans des conditions ordinaires (cf. ATF 122 II 246 consid. 4a, 106 Ib 223 consid. 3a et 102 Ib 353 consid. 2). Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, étant précisé que les prix spéculatifs, ou au contraire de bradage, ne doivent pas être pris en compte (cf. arrêt du TAF A-4923/2017 du 3 juillet 2018 consid. 5.1.2). Pour ce qui concerne les éléments de nature juridique à retenir dans l'évaluation, ceux-ci relèvent des réglementations de droit public qui définissent les utilisations légales possibles du bien exproprié (cf. arrêt A-4923/2017 précité consid. 5.1.2). La possibilité d'une utilisation meilleure du bien exproprié que celle qui en est faite par l'exproprié doit également être retenue (art. 20 al. 1 LEx), lorsqu'elle paraît non seulement plausible, mais hautement vraisemblable dans un proche avenir ; des possibilités purement théoriques ou de vagues

projets de meilleure utilisation ne suffisent pas (cf. ATF 129 II 470 consid. 6, 114 Ib 321 consid. 3, 113 Ib 39 consid. 4b et 112 Ib 531 consid. 3).

5.2.4 Conformément à l'art. 22 al. 2 LEx, il faut ensuite tenir 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 d'expropriation. D'après la jurisprudence, il peut s'agir d'avantages de fait, ou d'éléments concrets ayant une influence sur la valeur vénale. Un lien de causalité adéquate doit pourtant exister entre l'expropriation elle-même et le dommage (cf. ATF 129 II 420 consid. 3.1.2, 114 Ib 321 consid. 3 et 106 Ib 381 consid. 2b). En cas d'expropriation partielle, la jurisprudence prend notamment en considération la perte d'avantages valorisant ou protégeant l'immeuble touché : protection contre les nuisances provenant du voisinage, garantie d'une vue dégagée sur le paysage, interdiction de construire grevant le fonds voisin en vertu d'une servitude, etc. (perte d'un « écran protecteur ») ; cette dépréciation doit être indemnisée (cf. ATF 106 Ib 381 consid. 4b, 104 Ib 79 consid. 1b, 100 Ib 190 consid. 8, 94 I 286 consid. 2 à 4 ; cf. aussi ATF 110 Ib 43 consid. 2, 102 Ib 348 consid. 3b et 98 Ib 329 consid. 1).

5.2.5 Enfin, l'art. 19 let. c LEx permet au propriétaire du fonds grevé de réclamer un dédommagement pour d'autres préjudices pour autant qu'ils soient pécuniaires ou patrimoniaux. En effet, la pleine indemnité prévue à l'art. 16 LEx exclut l'indemnisation d'un préjudice immatériel ou affectif (cf. ATF 112 Ib 531 consid. 4 ; arrêt du TF 1C_173/2007 du 14 septembre 2007 consid. 2.3.2 ; ATAF 2014/16 consid. 12 ; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n° 1133). Il ne faut toutefois pas confondre ce dommage immatériel non indemnisable au titre de la loi sur l'expropriation avec le dommage entièrement subjectif qui se fonde sur l'intérêt spécial de l'exproprié à conserver son bien-fonds plutôt qu'à le vendre et qui est reconnu par le Tribunal fédéral dans certaines conditions (cf. ATF 113 Ib 39 consid. 2 et 112 Ib 514 consid. 2). Par ailleurs, les inconvénients psychologiques dus à la présence d'une installation souterraine peuvent être pris en compte s'ils affectent la valeur vénale (cf. arrêt du TF du 5 novembre 1975 consid 2c, in : ZBI 77/1976 p. 158 s.). Les effets indirects d'une construction souterraine sur l'usage de la surface doivent être pris en considération dans le calcul de l'indemnité (cf. MATHIEU CARREL, le régime du sous-sol en droit suisse, Fribourg 2015, n° 214). C'est par ailleurs la raison pour laquelle les CFF prévoient, dans le groupe de servitudes imposées, une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire (cf. arrêt du TAF A-552/2016 du 3 juillet 2018 consid. 6.1).

5.2.6 La date déterminante pour le calcul est celle de l'audience de conciliation (*dies aestimandi* ; art. 19bis aLEx), les dispositions transitoires de la modification du 19 juin 2020 précisant que les procédures d'expropriation ouvertes avant l'entrée en vigueur de la modification (le 1^{er} janvier 2021) sont terminées sous le régime de l'ancien droit (al. 1).

Cette date détermine les circonstances de fait et de droit sur lesquelles l'évaluation doit être fondée et porte sur tous les éléments du préjudice énumérés à l'art. 19 let. a à c LEx (cf. ATF 134 II 152 consid. 11.2 et 121 II 350 consid. 5d). Elle ne détermine ainsi pas seulement le statut factuel du bien exproprié, mais aussi son statut juridique. Il peut être fait exception à ce principe s'il apparaît que le régime de planification auquel l'immeuble est soumis constitue, en soi, un effet anticipé de l'expropriation (cf. ATF 134 II 39 consid. 12, 129 II 470 consid. 5 et 119 Ib 366 consid. 5).

5.3 Il s'agit donc de déterminer si l'autorité inférieure a bien apprécié la dépréciation de la parcelle des expropriés à la suite de la constitution, sur la parcelle n° (...), des trois servitudes litigieuses et de l'emprise définitive de 174 m² en faveur de l'expropriante et si c'est à bon droit qu'elle a retenu que les expropriés avaient droit à une indemnité de 348'000 francs.

5.3.1 Se fondant sur la situation en date du 18 janvier 2017, l'autorité inférieure a retenu que l'assiette de l'emprise définitive en surface est de 174 m². Elle en a fixé le prix à 2'000 francs le m² en tenant compte de ce que la parcelle se situe en zone 3.

Elle a ensuite relevé que l'assiette de la servitude de superficie pour tunnel ferroviaire et de la servitude de restriction au droit à bâtir est de 520 m², la profondeur des droits demandés étant de 6.74 mètres. Elle rappelle que, sur la parcelle est érigé un immeuble, occupant 468 m² et abritant trente appartements, cinq chambrettes, une arcade et un bureau. Il comprend un sous-sol, cinq étages sur rez et un attique. Elle note que les expropriés ont discuté d'un projet visant à surélever l'immeuble, ce qui pourrait nécessiter d'en renforcer les fondations. Elle retient toutefois que ce projet n'est pas très avancé et qu'il est loin d'être certain qu'il aboutisse. Elle se fonde, à cet effet, sur l'étude établie par un architecte et produite par les expropriés, laquelle montrerait qu'une surélévation ne pourrait se faire sans obtenir une dérogation, voire l'inscription de servitudes de distance et vue droite sur les parcelles voisines (annexe 13 du dossier de l'autorité inférieure). Elle souligne qu'aucune demande n'a été déposée au département compétent et qu'il n'a pas été démontré que ce projet nécessite des fondations supplémentaires à plus de 6.50 mètres de profondeur.

Elle relève que les expropriés n'ont pas non plus rendu vraisemblable l'existence d'un projet d'utilisation de la parcelle à une profondeur supérieure à 6.50 mètres, par exemple pour construire un parking ou poser des sondes géothermiques.

Quant à la servitude d'exploitation du tunnel ferroviaire, l'autorité inférieure constate qu'elle grève l'ensemble de la parcelle des expropriés, soit 937 m². Elle souligne toutefois qu'il n'est pas avéré que cette servitude entraîne une diminution de la valeur de l'immeuble, dès lors que l'expropriante a l'obligation de respecter les normes en vigueur de façon à supprimer toutes les nuisances excessives résultant de l'exploitation du CEVA et que les expropriés ne sont pas privés de demander le respect de ces normes.

En conséquence, elle estime que les expropriés ne subissent aucun dommage résultat de la constitution des trois servitudes litigieuses en faveur de l'expropriante. Elle a ainsi octroyé une indemnité de 384'000 francs aux expropriés pour la constitution de l'emprise définitive de 174 m² sur leur parcelle.

5.3.2 Les expropriés se fondent sur deux expertises privées réalisées à quelques mois d'intervalle par un même architecte (pièces 5 et 6 des expropriés) pour prétendre à une diminution de la valeur vénale de leur parcelle de 1'850'000 francs en raison de la constitution des trois servitudes litigieuses et de l'emprise définitive de 174 m² en faveur de l'expropriante.

5.3.2.1 Les résultats issus d'expertises privées sont considérés comme de simples allégués des parties (cf. ATF 142 II 355 consid. 6 et 141 IV 369 consid. 6). Il en découle que le tribunal les apprécie librement (art. 40 de la loi fédérale de procédure civile fédérale [PCF, RS 273] applicable par analogie par renvoi de l'art. 19 PA). L'appréciation des preuves est libre, en ce sens qu'elle n'obéit pas à des règles de preuves légales, prescrivant à quelles conditions le juge devrait admettre que la preuve a abouti et quelle valeur probante il devrait reconnaître aux différents moyens de preuve les uns par rapport aux autres (cf. arrêt du TF 5A.12/2006 du 23 août 2006 consid. 2.3).

5.3.2.2 Cela étant, les expertises privées – dont la principale différence vient des montants retenus par l'expert pour la valeur du terrain bâti et non bâti, la valeur de l'immeuble, son rendement et le taux de capitalisation – estiment à 10 % la moins-value sur la valeur de l'immeuble en raison du

risque d'affaissement du terrain, de dégradations et de dommages irréparables, ainsi qu'en raison de l'impossibilité de réaliser un agrandissement futur de l'immeuble. L'expert ne détaille toutefois pas comment il parvient aux valeurs intrinsèques au m² et au m³ qu'il retient dans ses expertises, ni pourquoi l'expertise réalisée en octobre 2016 (pièce 5 des expropriés) retient des montants sensiblement inférieurs à ceux figurant dans son expertise du mois de mai 2016 (pièce 6 des expropriés). Il ne détaille pas non plus les raisons l'ayant conduit à réduire la valeur de rendement dans sa seconde expertise, ni comment il parvient à une moins-value de 10 %. Il n'est notamment pas possible de déterminer sur la base de quelle méthode l'expert a déterminé la valeur vénale du bien-fonds des expropriés (cf. supra consid. 5.2.2), ni s'il a tenu compte des éléments de fait et de droit susceptibles de l'influencer.

Il suit de là que les montants retenus par l'expert ne peuvent être repris tels quels. Il y a lieu de calculer la valeur vénale du terrain faisant l'objet de l'emprise définitive et d'évaluer la dépréciation subie par la partie restante du bien-fonds en raison de la constitution des servitudes litigieuses en tenant compte des principes légaux et jurisprudentiels applicables (cf. supra consid. 5.2)

5.3.3 En l'occurrence, il y a lieu de relever que l'emprise définitive de 174 m² concerne un terrain non bâti, situé en zone 3.

5.3.3.1 En application de la méthode comparative (cf. supra consid. 5.2.2), il ressort des statistiques de l'Office cantonal de la statistique OCSTAT qu'entre 2007 et 2014, vingt terrains non bâtis en zone 3 ont été vendus en Ville de Genève (trois en 2007, trois en 2008, quatre en 2009, quatre en 2011, cinq en 2012, un en 2014), ainsi que seize terrains non bâtis en zone 1 à 3 (deux en 2015, onze en 2016, trois en 2017). Ces chiffres se montent respectivement à septante-six en zone 3 (période 2007 à 2014) et cinquante-trois en zone 1 à 3 (période 2015 à 2017). Le prix médian (respectivement moyen pour l'année 2007 et 2009) au m² pour l'ensemble du canton s'élevait à 935 francs en 2007, 958 francs en 2008, 1'103 francs en 2009, 1'320 francs en 2011, 831 francs en 2012, 1'553 francs en 2014, 790 francs en 2015, 1'225 francs en 2016 et 1'276 francs en 2017. Le prix maximum au m² s'élevait à 1'000 francs en 2007, 1'468 francs en 2008, 1'970 francs en 2009, 2'004 francs en 2011, 1'886 francs en 2012, 3'608 francs en 2014, 3'586 francs en 2015, 3'000 francs en 2016 et 7'605 francs en 2017.

En l'état, la moyenne des prix médians (respectivement moyen en 2007 et 2009) des terrains non bâtis situés en zone 3, dans l'ensemble du canton, se monte donc à 1'116 francs (2007 à 2014) et celle des terrains non bâtis situés en zone 1 à 3 se monte à 1'097 francs (2015 à 2017). On constate de grandes disparités entre les différentes communes du canton avec toutefois une moyenne des prix maximum de 1'989 francs (zone 3 ; période 2007 à 2014) et de 4'730 francs (zone 1 à 3 ; période 2015 à 2017). Ces statistiques couvrent autant les zones à prix libre que les zones de développement dont le prix est contrôlé par l'État. Il suit de là que la valeur du terrain non bâtis des expropriés, situé en zone 3 (prix libre) et dans une zone urbaine dense, peut s'estimer raisonnablement dans la médiane supérieure (cf. OCSTAT, Statistiques cantonales, Transactions et prix de l'immobilier, www.ge.ch > Statistique > Les 21 domaines > 05. Prix > Transactions et prix de l'immobilier > Tableaux).

En retenant un prix de 2'000 francs le m² pour la zone constructible de la parcelle litigieuse, l'autorité inférieure ne s'éloigne donc ainsi pas substantiellement du résultat de la méthode comparative.

5.3.3.2 Cela étant, l'autorité inférieure ne tient pas compte de l'ensemble des spécificités de fait et de droit de la zone d'emprise définitive. Il ressort du dossier que celle-ci se situe à l'angle de l'avenue (...) et de l'avenue de (...). Selon les photographies produites au dossier par l'expropriante (cf. ch. 1, 5 et 9 du mémoire de recours de l'expropriante), la surface expropriée est plantée de divers arbres et arbustes. Elle n'est pas utilisée comme un espace d'agrément. Il s'agit d'une bande de terrain en limite de la parcelle, qui délimite l'immeuble des expropriés et le trottoir adjacent.

L'expropriante fait valoir que, selon l'art. 29 al. 3 LCI/Ge, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut, en aucun cas, être inférieure à 6 mètres. Seules des constructions de peu d'importance pourraient être édifiées, en troisième et quatrième zones, à la limite des propriétés ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriété (art. 43 al. 2 LCI/Ge). Seraient des constructions de peu d'importance celles qui ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.5 mètres, une ligne oblique faisant, avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale, un angle de 30 degrés et une ligne horizontale de faîtage située à 4.5 mètres du sol au maximum. L'expropriante relève que, en fonction de la hauteur de la construction existante sur la parcelle n° (...), une distance d'environ

11 mètres aux façades orientées sur l'avenue (...) devrait être respectée. A partir de cette limite, seule une construction de peu d'importance pourrait être envisagée sur la partie du terrain faisant l'objet de l'emprise définitive, sur une bande de terrain en limite de parcelle d'une profondeur maximale d'environ 3 mètres. Ainsi, l'expropriante estime que les règles de construction applicables rendent inconstructible la partie de la parcelle qui fait l'objet de l'emprise définitive.

Dans leurs observations du 29 mars 2021, les expropriés ne se déterminent pas sur la constructibilité de la partie de la parcelle litigieuse située dans la zone d'emprise. Ils ne concluent d'ailleurs pas explicitement au rejet du recours formé par l'expropriante, se contentant de rappeler formellement leurs conclusions tendant à l'admission de leur propre recours. Les expropriés ne pouvaient ignorer les griefs soulevés par l'expropriante à l'encontre de la valeur du terrain situé en zone d'emprise. Les expropriés ayant été valablement invité à déposer des observations sur la procédure et ayant renoncé à se déterminer sur les griefs formulés par l'expropriante sur ce point, il y a lieu de retenir qu'ils ne s'opposent pas à l'interprétation des règles de droit public cantonales faite par l'expropriante et qui limitent la constructibilité du terrain situé en zone d'emprise. Dans ces circonstances et sans que cela ne constitue une violation du droit d'être entendu des expropriés, le Tribunal peine à saisir, pour les raisons évoquées et pour des considérations urbanistiques liées à la configuration du carrefour (cf. les photographiques produites aux ch. 1, 5 et 9 du mémoire de recours de l'expropriante), quel type de construction de peu d'importance produisant un certain rendement les expropriés pourraient construire à cet endroit. Ceux-ci n'ont d'ailleurs suggéré l'existence d'aucun projet en ce sens ni d'aucun projet impliquant la démolition de leur immeuble et une nouvelle construction qui empièterait sur la zone d'emprise.

Partant, il y a lieu de retenir qu'en raison de la constitution, au profit de l'expropriante, d'une zone d'emprise de 174 m², en forme de bande, située aux limites de la parcelle et dans un coin, les expropriés n'ont pas subi un dommage réparable qui excède la valeur d'un terrain non constructible, assimilable à une zone de verdure.

5.3.3.3 Sur la base des statistiques de l'Office cantonal de la statistique OCSTAT considérées (cf. supra consid. 5.3.3.1), il ressort qu'entre 2007 et 2017, deux terrains non bâtis en zone de verdure ont été vendus en Ville de Genève (un terrain en 2007 et un terrain en 2012). Ce chiffre se monte à sept, si l'on considère tout le canton. Le terrain cédé en 2007 l'a été pour

un montant de 1 francs par m² et celui en 2012 pour un montant de 53 francs par m². Si on considère les cinq autres terrains en zone de verdure dans le reste du canton, ceux-ci ont été vendus, dans l'ordre chronologique, au prix de 78 francs par m², 34 francs par m², 35 francs par m², 23 francs par m² et 100 francs par m².

En l'état, la moyenne du prix des terrains en zone de verdure, dans l'ensemble du canton, se monte donc à 46.3 francs le m². En Ville de Genève, on constate de grandes disparités, avec toutefois un maxima à 53 francs le m². Il y a toutefois lieu de tenir compte de ce que la parcelle litigieuse se trouve dans une zone urbaine dense, à proximité du centre-ville, des transports publics et de plusieurs commerces. Elle figure également en zone 3, et non en zone de verdure, de sorte qu'il y a lieu de tendre vers le maxima. En définitive, en application de la méthode comparative, il y a ainsi lieu de fixer la valeur de la bande de terrain faisant l'objet de l'emprise définitive à 100 francs par m². Les expropriés subissent dès lors un dommage de 17'400 francs, en raison de la constitution, au profit de l'expropriante, d'une emprise définitive de 174 m² sur la parcelle litigieuse.

5.3.4 Il s'agit de déterminer, ensuite, si les expropriés subissent un dommage supplémentaire en raison de la constitution, au profit de l'expropriante, d'une servitude de superficie pour tunnel ferroviaire, d'une servitude de restriction au droit à bâtir, ainsi que d'une servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire.

5.3.4.1 Le Tribunal constate que l'emplacement de la servitude de superficie pour tunnel ferroviaire et de la servitude de restriction au droit à bâtir couvre plus de la moitié de la parcelle des expropriés, soit 520 m² sur les 937 m² qu'elle comprend. La profondeur des droits demandés se situe à 6.74 mètres. En tenant compte d'une dalle initiale sur sous-sol de 50 centimètres, puis d'un vide d'étage de 2.5 mètres et d'une dalle de 50 centimètres entre chaque sous-sol, c'est-à-dire 3.5 mètres pour le 1^{er} sous-sol, puis 3 mètres par sous-sol supplémentaire, une profondeur de 6.74 mètres permet la réalisation d'un bâtiment de deux étages en sous-sol (6.5 mètres au total). Il suit de là que seule la réalisation d'un bâtiment de plus de deux étages en sous-sol – ou de fondations dépassant cette profondeur – sur la zone d'emprise serait empêchée.

Un tel projet n'ouvre la voie à une indemnité que s'il est plausible et hautement vraisemblable dans un avenir proche. En l'état, la parcelle des expropriés se trouve en zone 3. Cette zone est destinée aux grandes

maisons affectées à l'habitation, aux commerces et aux activités du secteur tertiaire, dont le gabarit maximum est, sauf dérogation, de 21 mètres (art. 27 LCI/Ge). La rue dans laquelle se situe la parcelle litigieuse est toutefois majoritairement composée de grandes habitations et de petits commerces. Les expropriés allèguent que leur projet de surélévation de l'immeuble nécessiterait d'empiéter sur la zone d'emprise des servitudes en raison du renforcement des fondations de l'immeuble. Ils se réfèrent à l'étude réalisée par un bureau d'architecte et produit dans le cadre de la procédure devant l'autorité inférieure (annexe 13 du dossier de l'autorité inférieure).

Cela étant, l'étude consiste, en réalité, en un document de deux pages et demi, comprenant plusieurs schémas et extraits de dispositions légales. Ce document note toutefois que le bâtiment a un gabarit actuel moyen de 18 mètres, que la récente modification de la loi genevoise sur les constructions et installations diverses accorderait, avec dérogation, une hauteur de gabarit maximale de 27 mètres, que ces informations doivent cependant être vérifiées compte tenu de la situation particulière de l'immeuble situé à l'angle de deux rues, que la distance sur cour est insuffisante, y compris dans la situation actuelle, et que le projet de surélévation pourrait se justifier compte tenu du fort besoin de logements du canton, de la proximité à la future gare CEVA et au vu de la grande distance qui sépare les constructions de logement. L'architecte indique, toutefois, s'être entretenu avec l'inspecteur à la direction des autorisations de construire, lequel estimerait que « l'accord d'une dérogation est très incertain ». Il propose alors plusieurs variantes, sans toutefois en analyser la faisabilité dans le détail.

Fort de ce constat, le Tribunal peine à saisir en quoi l'analyse de l'autorité inférieure porterait le flanc à la critique. Le projet de surélévation des expropriés ne repose, en effet, sur aucune étude de faisabilité concrète et sérieuse. L'étude produite par les expropriés se contente d'émettre des hypothèses peu concrètes, tout en soulignant la nécessité d'obtenir une dérogation. Celle-ci serait, au surplus, très incertaine, de l'avis de l'inspecteur à la direction des autorisations de construire. Quoiqu'il en soit, l'étude ne mentionne aucunement qu'un tel projet ne serait pas réalisable en raison des servitudes constituées sur le fonds des expropriés en faveur de l'expropriante. Au contraire, il y a lieu de relever que l'architecte estime qu'une dérogation pourrait se justifier, grâce notamment à la présence de la gare du CEVA. Il suit de là que, non seulement l'architecte a tenu compte de l'existence du trajet du CEVA dans le cadre de la réalisation de son étude, mais que le CEVA augmenterait *de facto* l'attractivité de la parcelle

des expropriés. Les expropriés ne rendent, ainsi, ni plausible ni vraisemblable que leur projet nécessiterait, dans un avenir proche, un renforcement des fondations empiétant dans la zone d'emprise des servitudes. Ils ne font qu'alléguer des possibilités purement théoriques, lesquelles ne suffisent pas. Le Tribunal est ainsi convaincu que, nonobstant le projet de surélévation de l'immeuble, une construction de plus de deux étages en sous-sol ne sera pas réalisée, si tant est qu'elle soit nécessaire

Au surplus, les expropriés ne prétendent pas avoir d'autres projets d'agrandissement du sous-sol ou de pose de sondes géothermiques qui nécessiteraient d'empiéter sur la zone d'emprise des servitudes de superficie pour tunnel ferroviaire et de restriction au droit à bâtir.

Il suit de là que c'est à bon droit que l'autorité inférieure a retenu que la parcelle des expropriés ne subissait aucune dépréciation de sa valeur résiduelle en lien avec la constitution des servitudes litigieuses. Un calcul d'optimisation visant à déterminer la faisabilité économique d'un projet de construction de plus de deux sous-sols dans le but d'évaluer l'impact induit par les servitudes litigieuses sur la valeur vénale de la parcelle n'est ainsi pas nécessaire.

5.3.4.2 Les expropriés se plaignent encore de ce que la constitution des trois servitudes litigieuses diminuerait la valeur résiduelle de leur parcelle. Ils font valoir qu'un acheteur proposerait nécessairement un prix moins élevé en raison des servitudes inscrites. Pour les mêmes motifs qu'invoqués ci-dessus, la construction de plus de deux étages en sous-sol, bien que techniquement possible vu le contexte légal et économique, peut être écartée. Quant à la servitude de tolérance d'exploitation ferroviaire, il n'apparaît pas qu'elle ait eu un impact sur la valeur vénale du bien-fonds, à tout le moins tant que les normes liées à l'exploitation du tunnel ferroviaire sont et seront respectées. Il est ainsi permis de douter de l'existence d'effets indésirables et de nuisances sur le bien-fonds de la recourante, ce d'autant plus que le tunnel ferroviaire ne passe pas directement sous l'immeuble construit sur la parcelle des expropriés (cf. le tracé du CEVA figurant sur le schéma au ch. 1 du mémoire de recours de l'expropriante). Subsidiairement, l'autorité inférieure a rappelé la possibilité pour les expropriés de demander le respect des normes légales, en cas de dépassement des seuils prévus.

5.3.5 Il suit de là que la constitution des trois servitudes litigieuses n'a causé aucune diminution de la valeur vénale de l'immeuble. Quant à la

constitution d'une emprise définitive de 174 m², elle a causé un dommage de 17'400 francs aux expropriés.

Partant, la décision attaquée, qui octroie une indemnité de 348'000 francs aux expropriés pour la constitution de l'emprise définitive doit être réformée sur ce point.

5.4 Reste, dans un dernier temps, à examiner la question des intérêts.

5.4.1 A cet effet, il y a lieu de rappeler que, selon l'art. 76 al. 5 LEx, l'indemnité d'expropriation doit porter intérêt au taux usuel dès le jour de la prise de possession. Le Tribunal administratif fédéral a édicté une instruction sur la fixation du taux d'intérêt usuel au sens de l'art. 76 al. 5 LEx (cf. Décision du 9 novembre 2009 de la Cour I, chambre I, intérêt au taux usuel, www.bvger.ch > Le Tribunal > Les Missions du Tribunal administratif fédéral > surveillance > Intérêt au taux usuel.pdf). Le taux d'intérêt usuel prévu aux art. 19bis al. 4, 76 al. 5 et 88 al. 1 LEx correspond au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail publié sur le site Internet de l'Office fédéral du logement. Ce taux s'élevait notamment à 1.75 % l'an jusqu'au 2 juin 2017, puis à 1.5 % l'an jusqu'au 3 mars 2020, et enfin, depuis cette date, à 1.25 % l'an (cf. www.bwo.admin.ch > Droit du bail > Taux de référence > Evolution du taux de référence et du taux d'intérêt moyen).

5.4.2 Cela étant, l'expropriante remet en cause le taux d'intérêt de 5 % retenu par l'autorité inférieure. Elle ne s'en prend pas au *dies a quo* pour leur calcul. Les expropriants, quant à eux, concluent à l'annulation de la décision attaquée et à ce qu'une indemnité de 1'850'000 francs leur soit octroyée. Ils ne prennent aucune conclusion en versement des intérêts et ne formulent aucun grief sur ce point. Ils n'abordent pas non plus la question des intérêts dans leurs observations finales, nonobstant les arguments avancés par l'expropriante dans le cadre de son recours.

5.4.2.1 Selon l'art. 61 al. 1 PA, le recours au Tribunal administratif fédéral est, en principe, réformatoire (cf. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, op. cit., n° 3.191 ; PHILIPPE WEISSENBERGER/ASTRID HIRZEL, Praxiskommentar VwVG, 2^e éd. 2016, art. 61 PA n° 10). La procédure devant le Tribunal administratif fédéral est régie par la maxime de disposition. En d'autres termes, il appartient notamment aux parties d'introduire la procédure et de déterminer l'objet du litige en déposant leurs conclusions (cf. PIERRE MOOR/ETIENNE POLTIER, Droit administratif, vol. II, 2011, p. 819 s. ; JÉRÔME CANDRIAN, Introduction à la procédure administrative fédérale, 2013,

n° 182 ss ; THIERRY Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, n° 1523 ss). L'art. 62 al. 2 PA prévoit toutefois que l'autorité de recours peut modifier au détriment d'une partie la décision attaquée, lorsque celle-ci viole le droit fédéral ou repose sur une constatation inexacte ou incomplète des faits, et seulement après avoir entendu la partie concernée (art. 62 al. 3 PA). En effet, l'intérêt public à une application correcte du droit fédéral, fondée sur des faits correctement établis et le principe de la légalité exigent que l'autorité de recours puisse former sa décision aussi librement que possible. L'intérêt des parties exige en revanche que l'autorité de recours ne puisse pas, sans autres, aller au-delà des conclusions des parties, faute de quoi la protection juridique deviendrait illusoire (cf. MADELEINE CAMPRUBI, VwVG-Komentar, 2^e éd. 2019, art. 62 PA n° 3).

L'art. 62 PA ne s'applique que lorsque l'autorité de recours va au-delà des conclusions des parties, en leur faveur ou à leur détriment. Là où l'autorité de recours peut aller au-delà des conclusions des parties, celles-ci peuvent, en effet, lui demander plus ou autre chose que devant l'autorité inférieure (cf. Message du 24 septembre 1965 du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale à l'appui d'un projet de loi sur la procédure administrative, FF 1965 II 1383, p. 1408). Ainsi, le législateur a placé les intérêts des parties au premier plan et a restreint le pouvoir de disposition de l'autorité de recours (cf. CAMPRUBI, op. cit., art. 62 PA n° 3). Il convient, pour s'éloigner des conclusions des parties, d'examiner dans quelle mesure les intérêts à la réalisation du droit l'emportent clairement (cf. arrêt du TAF B-7492/2006 du 12 juillet 2007 consid. 2 ; CAMPRUBI, op. cit., art. 62 PA n° 4). L'autorité de recours dispose, à cet effet, d'une grande marge d'appréciation (cf. ANDERS HÄBERLI, Praxiskommentar VwVG, 2^e éd. 2016, art. 62 PA n° 15 et 24).

Les parties qui, par leur recours, tendent à obtenir une somme d'argent doivent, en principe, chiffrer leurs conclusions. Les conclusions non chiffrées suffisent à condition que la somme d'argent à allouer soit d'emblée reconnaissable au regard de la motivation du recours ou de la décision attaquée (cf. arrêt du TF 2C_101/2016 du 18 mai 2018 consid. 16.1, non publié aux ATF 144 II 246). Ce principe vaut non seulement en droit civil, mais aussi en droit public (cf. arrêts du TF 2C_576/2016 du 6 mars 2017 consid. 1.3, non publié aux ATF 143 IV 130 et 2C_298/2010 du 28 avril 2011 consid. 1.4.2).

5.4.2.2 En l'occurrence, on ne voit pas ce qui empêchait les expropriés de conclure à la condamnation de l'expropriante au versement des intérêts, en lien avec le montant de l'indemnité réclamée au chiffre 3 de leurs

conclusions. Or, il appartenait aux expropriés, de surcroît représentés par un mandataire professionnel, de présenter des conclusions chiffrées ou à tout le moins de demander la confirmation de la décision attaquée sur ce point. Il ne ressort, au surplus, pas implicitement de leur recours ni d'aucune écriture déposée ultérieurement qu'ils concluent au versement d'intérêts. Force est ainsi d'admettre qu'ils y ont renoncé en sollicitant l'annulation, dans son ensemble, de la décision attaquée.

Cela étant, l'expropriante conclut au versement d'un intérêt de 1.5 % l'an, à compter du 18 janvier 2017, soit la date de l'audience de conciliation. En tant que la question de l'intérêt constitue un point secondaire par rapport à la fixation, sur le principe et la quotité, de l'indemnité d'expropriation, le Tribunal ne voit aucun motif objectif lié à la réalisation du droit fédéral qui justifierait qu'il soit allé au-delà des conclusions prises par l'expropriante, que cela soit en faveur ou à la défaveur des expropriés.

5.4.3 Il y a donc lieu de fixer l'intérêt, en tenant compte des montants admis par l'expropriante, à 1.5 % l'an, dès le 18 janvier 2017.

6.

Conformément aux art. 114 al. 1 et 115 al. 1 LEx, les frais causés par la procédure devant l'autorité inférieure, y compris les dépens alloués à l'exproprié, sont généralement supportés par l'expropriant. Les art. 114 al. 1 et 115 al. 1 LEx constitue ainsi une *lex specialis* par rapport aux art. 63 et 64 PA. Par conséquent, les dispositions de l'ordonnance du 10 septembre 1969 sur les frais et indemnités en procédure administrative (RS 172.041.0) ne trouvent application que dans la mesure où elles sont compatibles avec les art. 114 al. 1 et 115 al. 1 LEx. C'est en particulier le cas en ce qui concerne les règles générales relatives au calcul de l'émolument de décision et les dispositions relatives à la fixation de l'indemnité de dépens.

En l'espèce, l'autorité inférieure a mis les frais de la procédure à la charge de l'expropriante et alloué aux expropriés une indemnité de 5'000 francs à titre de dépens. L'expropriante consent à ce que les frais de la procédure soient mis à sa charge. Elle conclut cependant à ce qu'aucune indemnité de dépens ne soit allouée aux expropriés pour la procédure de première instance. Les expropriés concluent, quant à eux, à l'annulation de la décision attaquée. S'ils prennent des conclusions sous suite de frais et dépens pour la procédure devant le tribunal de céans, ils n'ont formulé aucune conclusion tendant au versement de dépens pour la procédure devant l'autorité inférieure, concluant tout au plus à l'annulation de la

décision attaquée. Pour les mêmes motifs qu'évoqués précédemment (cf. supra consid. 5.4.2.1), le Tribunal ne saisit pas ce qui empêchait les expropriés de conclure au versement de dépens ou, à tout le moins, de requérir la confirmation de la décision attaquée sur ce point. Partant, il y a lieu de considérer qu'ils y ont renoncé. L'expropriante concluant à ce qu'aucune indemnité à titre de dépens ne soit versée aux expropriés, rien ne s'oppose à ce qu'il y soit fait droit.

Il suit de là que la décision attaquée peut être confirmée en tant qu'elle met les frais de la procédure devant l'autorité inférieure à la charge de l'expropriante. Le chiffre 2 du dispositif de la décision attaquée doit néanmoins être annulé.

7.

Sur le vu de l'ensemble de ce qui précède, le recours des expropriés du 7 mai 2018 doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et le recours de l'expropriante du 4 mai 2018 partiellement admis.

Il suit de là que la décision attaquée doit être réformée en tant que le montant dû par l'expropriante aux expropriés suite à l'emprise définitive, sur la parcelle n° (...), d'une surface de 174 m², s'élève à 17'400 francs, plus intérêts à 1.5 % l'an dès le 18 janvier 2017. Le chiffre 2 du dispositif de la décision attaquée doit, quant à lui, être annulé, en tant que les expropriés ne sollicitent aucuns dépens pour la procédure devant l'autorité inférieure.

8.

S'agissant des frais causés par la procédure devant le Tribunal administratif fédéral, y compris les dépens, ils sont également généralement supportés par l'expropriant (art. 116 al. 1 LEx).

8.1 Lorsque le recourant succombe intégralement ou en majeure partie, les frais et les dépens peuvent être répartis autrement ; les frais causés inutilement seront supportés dans chaque cas par celui qui les a occasionnés. Selon la pratique du Tribunal fédéral et du Tribunal administratif fédéral, il est notamment possible de réduire ou de supprimer l'indemnité de dépens de l'exproprié (cf. arrêts du TF 1A.108/2006 du 7 novembre 2006 consid. 5 et 1E.16/2005 du 14 février 2006 consid. 6 ; arrêts du TAF A-6434/2018 du 21 décembre 2018 consid. 8.1 et A-2863/2012 du 31 juillet 2012 consid. 6.1).

8.2 Les expropriés concluent à ce que les frais de la procédure soient mis à la charge de l'expropriante et à ce qu'elle soit, cette fois, condamnée à leur verser une indemnité à titre de dépens de l'instance. L'expropriante conclut, dans sa réponse, à ce que les frais de la procédure soient mis à sa charge et qu'aucune indemnité de dépens ne soit octroyée aux expropriants.

Sur le vu de ce qui précède, il y a lieu de fixer les frais de procédure à 6'000 francs (art. 4 FITAF) et de les mettre à la charge de l'expropriante. Ils sont compensés par l'avance de frais du même montant, versée par l'expropriante le 22 mai 2018.

S'agissant toutefois des dépens, le recours des expropriés est intégralement rejeté. Les griefs soulevés sont mal fondés et les expropriés ne se sont pas déterminés sur les motifs avancés par l'expropriante à l'appui de son propre recours et qui ont conduit à une diminution de l'indemnité octroyée. Il suit de là que les frais engendrés par la conclusion d'un mandat avec leur mandataire professionnel ne sont pas des frais nécessaires à la défense des intérêts des expropriés (cf. arrêt du TAF A-3050/2019 du 24 août 2020 consid. 6.4 et A-3713/2008 du 15 juin 2011 consid. 35). Au surplus, ils ne font pas état d'éventuels autres frais au sens de l'art. 13 FITAF qui pourraient conduire au versement de dépens. Partant, les expropriés n'ont pas droit à des dépens. Quant à l'expropriante, pour tenir compte de la règle générale exprimée à l'art. 116 LEx, des dépens ne lui seront pas alloués bien qu'elle ait eu partiellement gain de cause.

Par ces motifs, le Tribunal administratif fédéral prononce :

1.

Le recours des expropriés du 7 mai 2018 est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Le recours de l'expropriante du 4 mai 2018 est partiellement admis. Partant, le chiffre 2 du dispositif de la décision attaquée est annulé et le chiffre 1 réformé comme suit :

Fixe le montant dû par l'expropriante aux expropriés, pour expropriation suite à l'emprise définitive, sur la parcelle n° (...) Genève-(...), d'une surface de 174 m², à 17'400 francs, plus intérêts à 1.5 % l'an, dès le 18 janvier 2017.

3.

Les frais de procédure, d'un montant de 6'000 francs, sont mis à la charge de l'expropriante. Ils sont compensés par l'avance de frais du même montant déjà versée.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est adressé :

- aux expropriés (acte judiciaire)
- à l'expropriante (acte judiciaire)
- à l'autorité inférieure (n° de réf. [...]); acte judiciaire)

L'indication des voies de droit se trouve à la page suivante.

La présidente du collège :

Le greffier :

Claudia Pasqualetto Péquignot

Julien Delaye

Indication des voies de droit :

La présente décision peut être attaquée devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par la voie du recours en matière de droit public, dans les trente jours qui suivent la notification (art. 82 ss, 90 ss et 100 LTF). Ce délai est réputé observé si les mémoires sont remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral soit, à l'attention de ce dernier, à La Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF). Le mémoire doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. La décision attaquée et les moyens de preuve doivent être joints au mémoire, pour autant qu'ils soient en mains de la partie recourante (art. 42 LTF).

Expédition : 4 mai 2021